

Kristiina Paaso-Rantala

# Opas asuntolainaa hakevalle

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Joulukuu 2017

Tekijä(t) Otsikko	Kristiina Paaso-Rantala Opas asuntolainaa hakevalle
Sivumäärä Aika	34 sivua + 1 liite Joulukuu 2017
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalouden koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Elisabeth Schauman
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli tehdä opas asuntolainaa hakevalle. Asuntolainan ottaminen on yksi elämän suurimmista päätöksistä, joten sen ottaminen on hyvä suunnitella huolellisesti. Asuntolainaan liittyy paljon erilaisia osa-alueita, joista asuntolainan hakijan kannattaa ottaa selvää. Asuntolainan hakija saa oppaasta paljon monipuolista tietoa ja vinkkejä asuntolainan hakemiseen ja oman talouden suunnitteluun. Asuntolainan hakemisessa yksi tärkeimmistä osa-alueista on säästäminen. Toinen tärkeimmistä osa-alueista on maksukyky, sillä maksukyky vaikuttaa lainan saamiseen. Maksukyky on tärkeä myös oman taloutesi kestävyys kannalta.</p> <p>Opinnäytetyö on toiminnallinen ja se koostuu raporttiosuudesta sekä toiminnallisesta osuudesta. Toiminnallinen osuus on opas asuntolainaa hakevalle. Raporttiosuus käsittelee säästämistä, asuntoluottoa osana rahoitusmarkkinoita, lainan takaisinmaksua ja verotusta. Raporttiosuudessa kerrotaan myös rakennuslainasta. Raportissa kerrotaan opinnäytetyön lähtökohdista ja tavoitteista sekä oppaan toteuttamisesta ja arvioinnista. Työn viitekehys perustuu kirjallisuuteen, ajankohtaisiin artikkeleihin, tilastoihin ja pankkien tehtävään asuntolainan myöntäjänä.</p> <p>Oppaan aiheet ovat peräisin työn raporttiosuudesta. Raporttiosuus ja opas on tehty ensiasunnon ostajaa ajatellen. Opas on jaettu kolmeen eri osaan, joista ensimmäisessä osiossa käsitellään asioita ennen asuntolainan hakemista. Toisessa osiossa kerrotaan mitä tulee ottaa huomioon hakiessa asuntolainaa. Viimeinen osio sisältää tietoa asuntolainatuotteista. Opas sisältää tulo- ja menoarvion, asuntolainaneuvottelun muistilista ja vinkkejä oman talouden ylläpitämiseen. Oppaassa on myös vinkkejä asuntolainan suojaamiseen korkotuotteilla sekä asuntolainan takaisinmaksun turvaamiseen.</p> <p>Oppaasta pyydettiin palautetta kahdeksalta vapaaehtoiselta henkilöltä. Opas annettiin henkilöille luettavaksi ja lukijat saivat tutustua oppaaseen. Lukijoita pyydettiin kommentoimaan oppaan visuaalista ilmettä, sisältöä ja kuinka helposti ymmärrettävä opas on. Lukijat antoivat palautteen suullisesti. Lukijoilta saadun palautteen tulos oli, että opas on hyvän pituinen ja mielenkiintoinen tietopaketti ensimmäistä asuntolainaa hakevalle.</p>	
Avainsanat	asuntolaina, lyhennystavat, korko, asuntolainatuotteet, opas

Author(s) Title	Kristiina Paaso-Rantala Guidebook for Applying A Mortgage
Number of Pages Date	34 pages + 1 appendice December 2017
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor	Elisabeth Schauman, Senior Lecturer
<p>The purpose of this thesis was to design and write a guide for applying for a mortgage. Applying for a mortgage is one of the biggest decisions in our lives and a great investment. When taking out a mortgage, good planning can be very beneficial. A mortgage loan involves many different areas of which the mortgage applicant is a good to be aware. The purpose of this thesis was to make a guide, which provides the mortgage applicant with useful information and tips on how to apply for a mortgage and to plan their own finances.</p> <p>This thesis consists of two parts, where the first part focuses on the theoretical background and describes the process of compiling the guidebook. The second part is the actual guide for applying for a mortgage. The theoretical background focused on saving, mortgage loans as part of the financial market, loan repayment and taxation.</p> <p>The topics in the guide were derived from the theoretical part of the thesis. The thesis was written a first-time homebuyer in mind. The guide was divided into three phases. The first section discusses issues that need to be considered before applying for a mortgage. The second section explains what to consider when applying for a mortgage. The last section contains information on mortgage products. The guide includes income and expenditure estimates and a mortgage negotiation checklist and tips for maintaining personal finances. The guide also contains tips on how to protect the mortgage with interest products and how to secure repayment ability.</p>	
Keywords	mortgage, repayment, interest rate, housing loan products, guidebook

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön aihe ja lähtökohdat	1
1.2	Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne	2
2	Säästäminen	3
2.1	Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä	4
2.1.1	ASP-tili	4
2.1.2	Korkotuki, lisälaina ja valtiontakaus	5
2.2	Säästö- ja sijoitustilit	6
2.3	Rahastosäästäminen	6
3	Oman kodin rahoittaminen lainalla	8
3.1	Luotot osana rahoitusmarkkinoita	9
3.1.1	Luotto ja luottosuhde	9
3.1.2	Asuntoluotto	10
3.2	Asuntolaina	11
3.2.1	Lainakatto	12
3.2.2	Lainan vakuudet	13
3.3	Rakennuslaina	14
3.4	Asuntolainan kilpailuttaminen	16
4	Lainan takaisinmaksu	17
4.1	Lainan lyhennystavat	18
4.1.1	Annuiteettilaina	19
4.1.2	Tasaerälaina	19
4.1.3	Tasalyhennyslaina	20
4.2	Lainan korot	21
4.3	Asuntolainatuotteet ja korkosuojaus	23
4.3.1	Korkokatto	24
4.3.2	Kiinteä korko	24
5	Verotus	25
6	Opas	26
6.1	Oppaan suunnittelu ja tavoitteet	26
6.2	Oppaan toteutus ja käyttö	27

7	Pohdinta ja johtopäätökset	28
	Lähteet	30
	Liitteet	
	Liite 1. Opas asuntolainaa hakevalle	

## 1 Johdanto

Oman asunnon ostaminen tai oman kodin rakentaminen on merkittävä päätös ja suuri investointi. Asunnon ostoon tai rakentamiseen tarvitaan usein ulkopuolista rahoitusta. Asuntovelallisilla asuntokunnilla on velkaa keskimäärin 97 220 euroa. Suurimmat asuntovelat ovat pääkaupunkiseudulla, jossa asuntovelkaan on keskimäärin 133 630 euroa. (Tilastokeskus 2017.) Asuntolainan korot ovat toistaiseksi olleet historiallisen matalalla, mutta matalia korkoja on aina seurannut korkeammat korot. Matalat korot ovat houkutelleet uusia asuntolainan hakijoita. (Luukka 2017.)

Tässä opinnäytetyössä kerrotaan mitä ensimmäistä asuntolainaa hakevan kannattaa ottaa huomioon. Ennen varsinaista asuntolainahakemuksen tekemistä lainan hakija joutuu selvittämään useita asioita. Hakija joutuu tekemään laskelmia, miten oma talous kestää asuntolainan lyhennyksen sekä muut kulut. Asuntolainanhakija joutuu miettimään myös talouden turvaamista, jos korot nousevat tai omassa elämässä tapahtuu merkittäviä muutoksia.

### 1.1 Opinnäytetyön aihe ja lähtökohdat

Toiminnallisen opinnäytetyöni aihe on opas asuntolainaa hakevalle. Useilla meistä on haaveena oma asunto, ja ensimmäisen asunnon ostaminen onkin yksi merkittävimmistä päätöksistä, joten sen rahoittaminen kannattaa suunnitella huolellisesti. Ennen asuntolainan hakemista on hyvä hankkia riittävästi tietoa säästämisestä, lainan ehdoista, koroista ja takaisinmaksusta. Opinnäytetyöni aihe valikoitui kiinnostuksesta rahoitusalaan kohtaan ja idea oppaan toteuttamisesta lähti omasta asuntolainan hakuprosessista.

Asuntolainan kysyntä on lisääntynyt viime aikoina, etenkin kun vuokrat nousevat jatkuvasti sekä asuntolainaa saa tällä hetkellä melko edullisesti. Kesällä 2016 voimaan tullut lainakatto ei hidastanutkaan asuntolainojen kysyntää odotetulla tavalla. Omien säästöjen merkitys asuntolainaa hakiessa on edelleen yksi tärkeimmistä asioista. Rahoitus olisi hyvä hankkia hyvissä ajoin ennen asunnon etsimistä, sillä asuntomarkkinoilla on nykyään erittäin vilkasta. Unelmien asunto saattaa mennä kaupaksi, ennen kuin asuntolainahakemusta on käsitelty. Tämä vaatii myös pankeilta nopeaa reagointia asiakkaiden

asuntolainahakemuksiin. Nykyään osa pankeista tarjoaa asiakkailleen lainalupausta, jonka turvin ostaja voi rauhassa etsiä asuntoa.

## 1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä opas, joka on selkeä, helposti ymmärrettävä ja joka antaisi mahdollisimman kattavasti tietoa asuntolainaa hakevalle. Opas on tarkoitettu ensimmäistä asuntolainaa hakevalle, ja sen tarkoitus on selventää, minkälainen on asuntolainan hakuprosessi. Lisäksi mitä tulee ottaa huomioon ennen lainan hakemista ja mitä kannattaa ottaa huomioon myönteisen lainapäätöksen jälkeen. Opas vastaa niihin kysymyksiin, joita asuntolainaa hakeva kohtaa asuntolainan hakuprosessin aikana.

Opas antaa teoriatietoa ja valmiuksia lainaa hakevalle. Opas sisältää tietoa erilaisista säästämisen mahdollisuuksista, tietoa lainan hakemisesta, koroista sekä lyhennyksistä. Oppaassa kerrotaan myös, miten voi varautua muun muassa korkojen nousulta sekä miten varautua yllättäviin elämäntilanteisiin. Opas on pyritty rajaamaan selkeästi, jotta lukijan on helppo löytää etsimänsä tieto sitä mukaan, kun ne ilmenevät asuntolainan hakuprosessin aikana.

Opinnäytetyössä käytetään lähteinä pankkien omia sivuja, ajankohtaisia uutisia ja artikkeleita sekä pankkien asuntolainahakemusta. Opinnäytetyössä korostuu ajankohtaisuus ja asuntolainan erilaiset uudistukset. Opinnäytetyössä kerrotaan, miten digitalisuus muuttaa asuntolainan hakemista sekä minkälaisia mahdollisuuksia se tuo asiakkaiden ja pankkien väliseen yhteistyöhön. Osa pankeista tarjoaa nykyään mahdollisuutta neuvotella lainasta verkossa. Lisäksi osa pankeista tarjoaa mahdollisuutta allekirjoittaa lainan sopimukset sähköisesti.

Opinnäytetyö on toiminnallinen opinnäytetyö, joka koostuu kahdesta osiosta: raportista ja oppaasta. Työn raporttiosuus käsittelee taustatietoa asuntolainasta, asuntolainan kilpailuttamisesta, tietoa asuntomarkkinoista sekä ajankohtaista tietoa korkojen nousulta varautumiseen. Tässä opinnäytetyössä kerrotaan myös rakennuslainasta ja siitä, minkälainen markkinatilanne omakotitalojen rakentamisessa on vuonna 2017. Rakennuslaina on rakenteeltaan hieman erilainen kuin perinteinen asuntolaina, ja lisäksi omakotitalojen rakentaminen etenkin nuorten keskuudessa on lisääntynyt.

Työn toiminnallinen osuus on opas asuntolainaa hakevalle. Opas sisältää kolme osiota: ennen asuntolainan hakemista, asuntolainan hakeminen ja asuntolainan maksaminen - osiot. Ensimmäisessä osiossa kerrotaan säästämistä ja oman pääoman kartuttamisesta omaa asuntoa varten. Toisessa osiossa kerrotaan lainan hakemisesta, ja minkälaisia digitaalisia palveluita pankit tarjoavat lainaneuvotteluun. Kolmannessa osiossa kerrotaan asuntolainan koroista, mistä ne muodostuvat ja mitä asuntolainan haltijan on hyvä tietää koroista. Oppaassa on lisäksi tietoa erilaisista lyhennystavoista.

## **2 Säästäminen**

Säästäminen omaa asuntoa varten on usein pitkä prosessi ja vaatii säästäjältä pitkäjänteisyyttä. Oman asunnon ostamista varten täytyy usein ottaa lainaa ja lainan saantia varten tulee olla omia säästöjä. Omaa asuntoa varten voi säästää esimerkiksi osakkeisiin ja rahastoihin, erilaisille tileille sekä ASP-tilille. Heinäkuussa 2016 tuli voimaan lainakattolaki, joka velvoittaa asuntolainan hakijan säästämään vähintään 10 prosenttia hankittavan asunnon hinnasta ja ensiasunnon ostajan tulee säästää vähintään 5 prosenttia asunnon hinnasta. Säästäminen on tärkeää, vaikka lainan hakijalla olisikin jo vaadittu 10 prosenttia säästettynä. Omilla säästöillä hakija pystyy vähentämään haettavan lainan määrää sekä säästöt turvaavat lainan takaisinmaksua. (Asuntoon säästäminen 2016.)

Erilaisia säästämiseen tarkoitettuja vaihtoehtoja on useita. Säästämiseen tarkoitettuja tilejä ovat määräaika- ja jatkuvat säästö- ja sijoitustilit, joissa voi olla erilaisia rajoituksia tilin luonteesta riippuen, kuten nostorajoituksia. Määräaika-tilille rahat sidotaan tietyksi ajaksi ja ne ovat nostettavissa vasta talletusajan päätyttyä. Jatkuva säästötili sopii esimerkiksi asuntosäästämiseen, sillä tilille säästetään säännöllisesti. Säästötili on helppo vaihtoehto, sillä tilin varat ovat nopeasti saatavilla. (Käyttötili ja säästämistili 2015.)

Erilaisten tilien lisäksi on lukuisia muita vaihtoehtoja säästää, kuten rahastosäästäminen. Perinteisten tilien korot ovat melko matalia, joten säästöt eivät kasva paljon korkoa. Tuottoisampi vaihtoehto on esimerkiksi rahastosäästäminen. Rahastosäästämisen voi aloittaa pienellä summalla ja rahastoihin voi säästää säännöllisesti tai kertsijoituksilla. (Reinius 2016.)



## 2.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP-järjestelmä on tarkoitettu 15 - 39-vuotiaille, ja sen tarkoitus on tukea ensiasunnon hankintaa. ASP-tilistä tehdään sopimus pankin kanssa. Tilin haltija sitoutuu säästämään vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta tai talon rakentamisen kustannusarviosta ja pankki sitoutuu antamaan lainaa, kun tavoite on saavutettu. ASP-tilille säästetään vähintään kaksi vuotta ja tilille säästetään 150 – 3000 euroa vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä eli 50 – 1000 euroa kuukaudessa, vuosineljännesten ei tarvitse olla peräkkäisiä. ASP-säästäminen aloitetaan avaamalla ASP-tili pankissa. (ASP-ennakkosäästäminen 2016.)

ASP-lainat ovat kasvattaneet suosiotaan useampana vuonna ja ASP-säästäminen aloitetaan yhä aikaisemmin. ASP-tilin alaikäraja koskeva muutos tuli voimaan 1.7.2016. Muutoksen johdosta ASP-tilin alaikäraja laskettiin 18 vuodesta 15 vuoteen. ASP-järjestelmällä on pankkien, sekä asuntomarkkinoidenkin kannalta elvyttävä vaikutus, sillä pankit saavat nuoria asuntolaina-asiakkaita ja ensimmäisen asunnon ostaja puolestaan tukee asuntomarkkinoita. (Lehtiö & Mekkonen 2015.)

### 2.1.1 ASP-tili

ASP-säästäminen on joustavaa, sillä ASP-tilin avaaminen ei vaadi säännöllisiä tuloja. Lakimuutoksen johdosta ASP-säästämisen voi aloittaa jo 15 - 17-vuotiaana, mutta se vaati omalla työllä ansaittuja tuloja. ASP-säästäminen sopii erilaisiin elämäntilanteisiin, sillä vuosineljänneksiä voi jättää myös väliin, kunhan vähimmäissäästöehdot täyttyvät. ASP-sopimuksen voi siirtää toiseen pankkiin ja ottaa laina uudesta pankista, vaikka talletukset ovat tehty alkuperäiseen pankkiin. ASP-tilin voi avata myös yhdessä aviopuolison kanssa joista toinen voi olla yli 40-vuotias. (ASP-tili.)

Pankki maksaa ASP-tilin talletuksille yhden prosentin korkoa ja korko liitetään pääomaan vuosittain. Lisäksi pankki maksaa lisäkorkoa, kun säästötavoite on saavutettu ja tallettaja on tehnyt asuntokaupan tai saanut omakotitalon rakentamisen valmiiksi. Korko on pankista riippuen 2-4 prosenttia. ASP-tilin talletuskorko sekä lisäkorko ovat poikkeuksellisesti verovapaita. (ASP-ennakkosäästäminen 2016.)

### 2.1.2 Korkotuki, lisälaina ja valtiontakaus

ASP-tilille säästöjen kertymisen ja talletuskoron lisäksi merkittävä etu on siihen saatava ilmainen korkotuki. Kun ensiasunto ostetaan ASP-lainan avulla, valtio tarjoaa ASP-lainaan korkotukea 10 vuodeksi. ASP-lainan laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. Asuntolainasta maksetaan pankille korkoa. Korkotuen idea on suojata laina korkealta korolta. Koron noustessa yli 3,8 prosentin valtio maksaa 70 prosenttia ylimenevistä kuluista. Korkotuki tulee voimaan, jos korko ylittää tietyn prosenttimäärän. (Korkotuki ASP-lainalle 2012.)

ASP-laina koostuu ASP-korkotukilainasta ja mahdollisesta ASP-lisälainasta. ASP-lisälainaa haetaan silloin, kun ASP-korkotukilaina ei yksin riitä asunnon ostamiseen tai oman kodin rakentamiseen. Korkotuetussa ASP-lainassa on enimmäismäärä, joka riippuu paikkakunnasta, jossa ostettava asunto tai rakennettava talo sijaitsee. Taulukossa 1 kerrotaan korkotuetun ASP-lainan enimmäismäärät sijaintipaikkakunnan mukaan. (Oma säästöpankki 2016.)

Taulukko 1. Korkotukilainan enimmäismäärät sijaintikunnan mukaan (Valtioneuvosto).

Helsinki	180 000 €
Espoo, Vantaa, Kauniainen	145 000 €
Muut kunnat	115 000 €

ASP-lainalle maksetaan korkotukea 10 vuotta lainan nostamisesta alkaen, tästä ajasta enintään 2 vuotta voi olla maksuvapaata. Korkotuen maksaa valtionkonttori ja se maksaa osan koroista suoraan pankille, josta korkotuettu laina on otettu. Lainan ottanut maksaa pankille korkoa, josta valtion osuus on jo vähennetty. Lyhennystavoista ja ASP-lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta voi sopia yhdessä pankin kanssa. (Korkotuki ASP-lainalle 2012.)

Valtiontakauksen voi saada kaikki, jotka ottavat lainaa omaan asuntoon tai jotka rakentavat omakotitalon. Asunto tai rakennettava talo on hankittava omaan tai perheen käyttöön. Valtiontakausta ei tarvitse erikseen hakea, vaan pankki myöntää sen asuntolainan myöntämisen yhteydessä. ASP-korkotukilainaa voi saada enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta tai omakotitalon kustannusarviosta. Valtiontakauksen voi saada

ASP-korkotukilainalle ja se on suuruudeltaan enintään 25 prosenttia lainasta. Valtiontakaus on maksuton, mutta mahdollisen lisälainan osalta valtiontakaus on maksullista. (Asuntolainan valtiontakaus 2016.)

## 2.2 Säästö- ja sijoitustilit

Säästö- ja sijoitustilit ovat tarkoitettu kertatalletuksiin tai säännölliseen säästämiseen ja ne voivat olla joko jatkuvia tai määräaikaisia. Tileihin voi liittyä myös erilaisia rajoituksia, kuten nostorajoituksia. Säästämiseen ja sijoittamiseen tarkoitetut tilit ovat tilejä, joilta ei hoideta päivittäisiä raha-asioita. Jatkuvalle säästötilille voi tallettaa tietyn summan kerran kuussa. Tilille kertyneet varat voi nostaa, kun säästötavoite on täyttynyt. Määräaikaiselle tilille tehdään kertatalletus, jonka saa takaisin, kun tilin talletusaika päättyy. (Säästämiseen ja sijoittamiseen tarkoitetut tilit 2015.)

Määräaikainen tili on helppo ja turvallinen vaihtoehto säästää ja saada säästöilleen korkoa. Määräaikaisilla tileillä voi olla erilaisia ehtoja, kuten kertatalletuksen vähimmäismäärä ja nostorajoituksia. Säästäminen määräaikaiselle tilille on turvallista, sillä tallettaja tietää tarkalleen, milloin tilin varat korkoineen ovat käytettävissä. (Määräaikainen tuotto-tili.) Suomalaiset pankit kuuluvat talletussuojarahastoon, jolloin talletetut varat korvataan pankin maksukyvyttömyystilanteessa 100 000 euroon saakka. (Säästämiseen ja sijoittamiseen tarkoitetut tilit 2015.)

Jatkuva säästötili on vaivaton säästötapa ja säästöille saa parempaa korkoa kuin perinteisiltä käyttötileiltä. Tileillä saattaa olla enimmäistalletusrajoja sekä rajoituksia nostojen määrään. Lisäksi tilille voi tallettaa kertatalletuksina tai yksittäisinä tilisiirtoina. Jatkuvan säästötilin edut ovat varojen käyttäminen, kun itselle sopii, tilin avaaminen saattaa olla maksutonta sekä tilin pääoma ja korko kuuluvat talletussuojan piiriin. (Kasvutuotto.)

## 2.3 Rahastosäästäminen

Sijoitusrahasto on sijoituskohde, jossa varat ovat sijoitettu eri kohteisiin, kuten osakkeisiin, joukkovelkakirjoihin ja muihin arvopapereihin. Sijoittamalla rahastoon, sijoittajat ostavat rahasto-osuuksia. Rahastosäästäminen on helppo ja turvallinen tapa säästää, sillä rahastoilla on oma rahastonhoitaja ja rahastot keräävät sijoittajien varat ja sijoittavat ne useisiin eri kohteisiin. (Rahastosäästäminen pähkinänkuoressa.)

Sijoitusrahaston etuihin kuuluu myös se, että rahaston avulla yksityinen sijoittaja pystyy sijoittamaan erilaisiin kohteisiin. Kohteet voivat olla sellaisia mihin yksityisellä sijoittajalla ei välttämättä ole mahdollisuutta. Sijoitusrahaston kautta sijoittamalla sijoitusrahasto pystyy käymään kauppaa pienemmillä kustannuksilla, kuin yksityinen sijoittaja. (Virta 2015.)

Rahastonhoitajat toimivat rahastoyhtiössä, joita valvoo Finanssivalvonta. Valvonnan vuoksi rahastoihin säästäminen on turvallista ja toiminta on läpinäkyvää. Finanssivalvonta valvoo muun muassa, minkä suuruisia kuluja ja palkkioita rahastoista peritään sekä tarkkailee, että kaikista rahastoista on riittävän kattavat tiedot, jotka ovat kaikkien säästäjien päätöksen tukena. (Säästäminen ja sijoittaminen 2017.)

Sijoitusrahastoja on useita erilaisia, ja ne voidaan jakaa sijoituspolitiikan, sijoituskohteiden ja sääntelyn mukaan. Erilaisia sijoitusrahastoja ovat esimerkiksi lyhyen koron rahastot, pitkän koron rahastot, osakerahastot, yhdistelmärahastot, indeksirahastot, rahasto-osuusrahastot sekä rahastot, jotka sijoittavat esimerkiksi raaka-aineisiin, metsään tai tuulivoimaan. (Virta 2015.)

Rahastosäästäminen on hyvä säästömuoto, sillä sijoitusrahastojen etu on riskien hajauttaminen. Rahastot sisältävät usein paljon erilaisia sijoituskohteita. Sijoittamalla rahastoon sijoittaja hankkii itselleen säännösten mukaisesti hajautetun sijoitussalkun. Rahastosäästäminen on nykyään melkein yhtä suosittua kuin tilisäästäminen, mutta rahastosäästämisellä saa parempaa tuottoa säästöilleen kuin tilisäästämisellä. (Rahastosäästäminen.) Parempi tuotto johtuu siitä, että kaikkeen säästämiseen ja sijoittamiseen liittyy aina riski siitä, että voi menettää sijoittamansa varat ja välillä markkinoilla on laskukausia, jolloin sijoitusten arvo laskee, mutta pitkällä ajanjaksolla ne yleensä tasaantuvat. (Säästäminen ja sijoittaminen 2017.)

Rahastojen riskit perustuvat valittujen sijoituskohteiden riskeihin. Rahastojen tarkoitus on vähentää riskejä hajauttamalla sijoitukset useisiin eri kohteisiin, siten hyvillä sijoituksilla pystytään korvaamaan huonommat sijoitukset. Osakemarkkinoiden riskit vaikuttavat osakerahastoihin ja korkomarkkinoiden riskit puolestaan vaikuttavat korkorahastoihin. Erilaisia sijoitusrahaston riskejä ovat muun muassa markkina- ja yritysrisi, korkoriski, valuutariski, likviditeettiriski ja riskinottopolitiikka. Jokaiseen rahastoon liittyvät riskit il-

moitetaan kunkin rahaston rahastoesitteessä. Riskien lisäksi sijoitusrahastoissa on kustannuksia, kuten hallinnointipalkkio. Palkkio peritään rahaston varoista ja on yleensä prosenttiosuus rahaston varoista. Lisäksi kustannuksia voi aiheutua rahasto-osuuden merkinnästä, lunastuksesta ja säilyttämisestä. Rahaston kustannukset ilmoitetaan kunkin rahaston rahastoesitteessä. (Virta 2015.)

Säännöllinen rahastosäästäminen on helppo tapa aloittaa säästäminen. Säästämisen voi aloittaa pienellä summalla. Lisäksi säännöllisellä säästämisellä sijoittaja pystyy taavoittamaan markkinoiden kurssivaihteluita. Kun markkinoiden kurssit laskevat, rahastosäästäjä pystyy merkitsemään rahasto-osuuksia halvemmalla, ja kun kurssit nousevat, rahasto-osuuksien arvo nousee. (Rahastosäästäminen.)

### **3 Oman kodin rahoittaminen lainalla**

Oman kodin hankintaan kannattaa valmistautua huolellisesti. Asuntolainat ovat suuria ja laina-ajat pitkiä, joten lainan hakija joutuu miettimään oman talouden rakennetta jopa 15 - 20 vuotta eteenpäin. Talous saattaa muuttua merkittävästi laina-aikana ja korot voivat muuttua merkittävästi, joten kaikkeen kannattaa varautua. Lainan ottajan yksi riskeistä on takaisinmaksun varmistaminen. Lainan ottajan pitää varmistaa, että pystyy lyhentämään lainaa koko laina-ajan. Toinen merkittävä riski on, miten suojautua korkojen nousulta sekä miten esimerkiksi ulkopuoliset takaajat eivät joudu ongelmiin.

Riskien minimoimiseen auttaa hyvä suunnittelu ja oman talouden turvaaminen säästöillä. Lisäksi omaa taloutta voi turvata esimerkiksi pankkien tarjoamilla asuntolainan turvatuotteilla ja korkosuojauksilla. Tässä luvussa käsitellään asunto- ja rakennuslainaa ja mitä pankit vaativat lainan hakijalta. Säästöjen lisäksi pankit vaativat yleensä lainan hakijalta vakuuksia. Tässä luvussa kerrotaan myös asuntolainan kilpailuttamisesta. Asuntolainaa kilpailuttaessa kannattaa ottaa huomioon korkojen ja kustannuksien lisäksi pankin joustavuus ja muut ehdot.

### 3.1 Luotot osana rahoitusmarkkinoita

Erilaiset luotot kuuluvat osaksi rahoitusmarkkinoita. Niihin kuuluvat pankit ja muut rahoituslaitokset. Luottojen antaminen ja luotonotto kuuluvat nykyään oleellisena osana yksityishenkilöiden, kuin yrityksiensä taloutta. Yksityishenkilöille luotot ovat tulojen jatke, joilla rahoitetaan erilaisia hankintoja. Yritykset tekevät luoton avulla investointeja sekä sen avulla hankkivat lisää asiakkaita ja kasvattavat yritystä. (Niemi 2014, 1-2.) Asunto- ja kuluttajarahoituksen merkittävimpiä luotonantajia ovat luottolaitokset, jotka toimivat osana finanssialaa. Luottolaitoksia ovat luottoyhteisöt ja talletuspankit, joille myönnetään erikseen toimilupa. Toimiluvan myöntäjä on Euroopan keskuspankki. (Makkonen 2016, 45.)

Rahoitusmarkkinat ovat luotonantajien ja luotonottajien kohtaamispaikka. Rahoitusmarkkinoiden tehtävänä on välittää rahoitusta muille. Suomessa pankki-, vakuutus- ja sijoituspalveluita tarjoavat yritykset kuuluvat finanssitoimialaan. Näitä palveluita tarjoavilla yrityksillä on keskenään erilaisia sitoumuksia, joita ovat velat ja saamiset. Luotonottaja on velkaa luotonantajalle ja pankit ovat velkaa heidän asiakkailleen talletuksien verran. (Niemi 2014, 5.)

Luottomarkkinoiden sääntelyn tarkoitus on rajoittaa luotonottajien velkaantumista. Sääntelyllä voidaan rajoittaa luotonsaantia pääoman, vakuuksien ja koron avulla. Myöhemmin sääntelyn vapauduttua se on helpottanut luoton ottamista ja myöntämistä, luottomarkkinoille on tullut myös paljon kilpailua. Luotot mahdollistavat monelle sijoittamisen, asunnon tai muut investoinnit. Luotot voivat mahdollistaa luotonottajalle arvonnousua ja tuloa. Yhä useampi ottaa luottoa asunnon hankintaa varten, sillä luoton lyhentämistä pidetään vaihtoehtona vuokranmaksamiselle. (Makkonen 2016, 35.)

#### 3.1.1 Luotto ja luottosuhde

Luotolla tarkoitetaan rahan lainaamista toisen käyttöön. Luotonantaja on pääoman haltija, joka lainaa pääomansa sitä tarvitsevalle eli luotonottajalle. Yleensä luotto on korollista ja se annetaan käyttöön määräajaksi. Luottoa on tarkoitus käyttää hankintoihin, joihin luotonottajan omat varat eivät sillä hetkellä riitä. Luoton ottaminen voi mahdollistaa suurempia hankintoja, kuten asunnon ostamisen. Luotto on tarkoitus maksaa takaisin luotonantajalle myöhemmin saatavilla tuloilla. (Niemi 2014, 18-19.)

Luottosuhde on niin sanottu sopimussuhde, jota kutsutaan myös oikeudelliseksi suhteeksi. Luotonantajalla on saamisoikeus ja luotonottaja sitoutuu maksamaan luoton takaisin sopimuksen mukaisesti. Sopimussuhteeseen kuuluu olennaisesti sopimuksen molemminpuoliset riskit. Luotonottaja voi joutua maksuvaikeuksiin sopimussuhteen aikana, jolloin luoton takaisinmaksu on epävarmaa, tällöin puhutaan maksukykyriskistä. (Niemi 2014, 20-21.)

Luottosopimuksessa on sellaisia ehtoja, joihin luotonottajan kannattaa tutustua ennen luoton ottamista. Tällaisia ehtoja voivat olla esimerkiksi luotosta aiheutuvat kokonaiskustannukset, luoton takaisinmaksuaikataulu ja lyhennystapa. Luottosopimuksessa voi olla myös velvoitteita, kuten tiedonantovelvollisuus muuttuneesta taloudellisesta tilastaan tai luoton irtisanomisperusteet. (Lainasopimus 2013.)

Luottosopimuksessa tulee olla tietyt asiat ja niistä säädetään kuluttajansuojalaissa. Luottosopimus tulee tehdä kirjallisena tai sähköisenä, kuitenkin niin, että molemmilla osapuolilla on siitä samanlainen muuttumaton kappale. Luottosopimuksessa tulee olla tiedot molemmista osapuolista ja mm. peruuttamisoikeudesta sekä ehdot luottosopimuksen irtisanomisesta. (Kuluttajansuojalaki 1978, 7 luku, 15 §.)

### 3.1.2 Asuntoluotto

Asuntoluotto on kuluttajaluottoa, ja sillä tarkoitetaan luottoa, jonka luotonantaja myöntää lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna taloudellisena järjestelynä luotonottajalle. (Kuluttajansuojalaki 1978, 7 luku 3 §.) Asuntoluotto on velkasitoumus, joka on kooltaan suurin kotitalouksille suunnattu luotto. Asuntoluotto on myös pitkäkestoinen ja sen vuoksi sisältää paljon riskiä. Tämän vuoksi asuntoluotoista säädetään kuluttajansuojalaissa. (Niemi 2014, 94-95.)

Asuntoluoton pitkäkestoisuuden vuoksi luotonantajalle koituu riski siitä, ettei luotonottaja kykene maksamaan luottoa takaisin. Asuntoluottoja myönnetään usein 20 vuoden maksuajalla ja tässä ajassa luotonottajan taloudellinen tilanne saattaa muuttua. Tämän vuoksi luotonottajan maksukyky suhteutettuna haettavan luoton määrään on tärkeää. Luotonantaja pyrkii turvaamaan myöntämänsä luottoa vaatimalla luotonottajalta vakuuksia ja omarahoitusta. Omarahoitus on myös luotonottajan kannalta hyvä, sillä se vähentää haettavan luoton määrää. Näin ollen myös lyhennyserät pienenevät ja maksuaika lyhenee. (Niemi 2014, 95-96.)

Asuntoluoton takaisinmaksuun kuuluu oikeus maksaa asuntoluotto ennen luoton erääntymistä kokonaan takaisin. Tällöin tulee vähentää luoton kustannuksista ne, jotka kohdistuvat luottoaikaan, joka jää niin sanotusti käyttämättä. Jos asuntoluoton takaisinmaksuaika on 25 vuotta ja lainan maksaa takaisin 10 vuodessa, niin luottokustannukset kohdistuvat jäljelle jäävälle 15 vuodelle. (Oikeus maksaa luotto ennen sen erääntymistä 2014.)

Luotonottaja saa maksaa luotonantajalle asuntoluoton ennenaikaisesti takaisin. Luotonantajalla on kuitenkin oikeus periä siitä korvaus. Luotonantaja saa periä korvausta ennenaikaisesta takaisinmaksusta, jos asuntoluottoa on yli 20 000 euroa ja luoton korko on kiinteä tai niin, että viitekoron määräytymisjakso on vähintään kolme vuotta. Luotonantaja saa periä korvausta menetetystä korkojaksosta, jonka luotonantaja olisi saanut, jos laina olisi maksettu alkuperäisen maksusuunnitelman mukaan. (Korvausoikeus asuntoluotoissa 2014.)

### 3.2 Asuntolaina

Asuntolaina on nimensä mukaisesti lainaa asuntoa varten. Asuntolaina on kotitalouksien pitkäkestoisin ja myös suurin velkasopimus. Lainan ottaminen on tarpeellista silloin, kun tehdään suuria hankintoja, joihin omat varat eivät riitä. Seuraavissa luvuissa kerrotaan asuntolainasta ja rakennuslainasta, jotka ovat oman kodin hankitaan eniten käytettyjä lainoja. Asunnon ostaminen on suuri päätös, joten lainan ottamista kannattaa suunnitella huolellisesti. Suunnitellessa oman asunnon ostamista tulee ottaa huomioon, kuinka paljon lainaa voi ottaa vaarantamatta omaa taloutta. Erilaiset pankkien lainalaskurit antavat hyvän käsityksen siitä, kuinka lainan kuukausierä muuttuu, lainan kokonaismäärän kasvaessa. (Asuntolainat 2016.)

Yhä useamman haaveena on ostaa oma asunto jossain elämän vaiheessa. Vuokralla asuminen on helppoa ja huoletonta, mutta oman asunnon ostaminen on hyvä sijoitus ja lainan lyhentäminen kerryttää omaa varallisuutta. Ensimmäinen askel kohti omaa asuntoa on pohtia, kuinka suuren lainan voi ottaa vaarantamatta omaa taloutta. Pankkien sivuilla on lainalaskureiden lisäksi tulo- ja menolaskureita, joiden avulla pystyy havainnollistamaan talouden kokonaiskuvan ja kuinka paljon voi asumisestaan maksaa. Mak-



sukky on yksi tärkeimmistä kriteereistä lainan saamiseksi. Yleinen sääntö on, että lainan kuukausierän tulisi olla maksimissaan noin 30-35 prosenttia kuukauden nettotuloista, sekä maksukyvyn tulisi kestää korkeaa korkoa. (Ensiasunnon ostajan opas.)

Asuntolainahakemuksen voi tehdä itse jo ennen kuin asunto on tiedossa. Asuntolainahakemus kannattaakin tehdä hyvissä ajoin, jolloin tietää minkähintaisia asuntoja voi etsiä. Pankit tarjoavat myös lainalupausta, joka tarkoittaa, sitä että asuntolainahakemuksen tehnyt voi tehdä sitovan tarjouksen asunnosta lainalupauksen turvin. Lainalupaus on sitova vain pankin puolesta. Pankki sitoutuu rahoittamaan uuden asunnon lainalupauksessa olevilla ehdoilla. Asuntomarkkinoilla nopeus voi olla keino, jolla asunnon lopulta saa itselleen. Tällöin asunnon ostaja, jolla on jo lainalupaus, on muihin nähden etulyöntiasemassa. (Lainalupaus 2017.)

Asuntolainahakemuksen jälkeen pankin kanssa sovitaan lainaehdoista. Asuntolainaneuvottelussa käydään läpi lainan ehdot ja sovitaan lainan määrä, laina-aika, korko ja lyhennystapa. Asuntolainan lisäksi kannattaa ottaa huomioon myös muut mahdolliset kustannukset, jotka tulevat kuukausittain lainan lyhennyserän lisäksi. Kiinteitä kustannuksia voivat olla yhtiövastike, talonyhtiölaina, mahdolliset remontit. Lisäksi tulee varautua mahdollisiin korkojen nousuun sekä muihin muutoksiin. Lainan lyhennyksen ja muiden kustannuksien lisäksi kannattaa säästää kuukausittain esimerkiksi tileille tai säästämällä rahastoihin. (Vinkkejä asunnon ostajalle 2017.)

### 3.2.1 Lainakatto

Kesällä 2016 tuli voimaan laki asuntolainojen lainakatosta. Lainakaton tarkoitus on hillitä kotitalouksien ylivelkaantumista sekä asuntomarkkinoiden ylikuumenemista. Lisäksi lainakaton tarkoitus on edistää asuntolainoja tarjoavien rahoituslaitosten rahoitusjärjestelmän vakautta. Lainakatto tarkoittaa sitä, ettei asuntolainaa voi hankkia kokonaan velaksi, vaan lainamäärä voi olla enintään 90 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta. Ensiasunnon ostaja voi saada lainaa enintään 95 prosenttia. Lainakatto siis vaatii, että jokaisella asuntolainaa ottavalla tulisi olla omarahoitusta tai lisävakuutta. (Behm 2017.)

Lainakattoa sovelletaan kaikkiin asunnon hankintaan otettaviin lainoihin sekä asuntojen peruskorjaukseen otettaviin lainoihin. Luototussuhteella tarkoitetaan sitä, että lainan määrä suhteutetaan lainan vakuuksien käypään arvoon. Kun luototussuhdetta lasketaan

asuntolainaa ottaessa, vakuuksina otetaan huomioon omat, sekä toisen henkilön panttaamat reaalivakuudet, kuten asunnot, talletukset ja arvopaperit. Pankit eivät yleensä hyväksy henkilötakausta, kun luototussuhdetta lasketaan. (Asuntolainan lainakatto.)

Lainan määrän ja oman maksukyvyn lisäksi tulisi arvioida, kuinka paljon tarvitsee omia säästöjä. Kesällä 2016 tuli voimaan enimmäisluototussuhde eli lainakatto, joka tarkoittaa, että asunnon ostajalla tulee olla vähintään 10 prosenttia ja ensiasunnon ostajalla 5 prosenttia omia säästöjä. Laina-ajan suositus on 20 vuotta, mutta pankit voivat myöntää myös 25 vuoden luottoja. (Lainakatto 2016.)

Pankit vaativat lähes aina omarahoitusosuutta tai lisävakuutta, joissakin tapauksissa vaaditaan molempia. Pankkien omat vaatimukset ovat usein tiukemmat kuin asuntolainoja säätelevä laki. Pankkien hyväksymä asunnon vakuusarvo on yleensä 70 prosenttia, tämä johtuu siitä, että jos asuntojen hinnat laskisivat paljon, niin velallisella saattaisi olla enemmän lainaa, kuin vakuuksia. Jos asunnon ostohinta olisi 100 000 euroa, niin lainamäärää lainakatto on 90 prosenttia, jolloin 10 prosenttia eli 10 000 euroa tulisi kattaa omilla säästöillä tai lisävakuuksilla. Pankki hyväksyy vakuusarvoksi enintään 75 prosenttia, jolloin 25 prosenttia eli 25 000 euroa tulisi kattaa omilla säästöillä tai lisävakuuksilla. (Taloussuomi 2016.)

### 3.2.2 Lainan vakuudet

Luotoissa käytetyt vakuudet jaetaan kahteen eri vakuuslajiin: reaalivakuuksiin ja henkilövakuuksiin. Reaalivakuudet ovat yleensä kiinteistöjä, asunto-osakkeita, talletuksia tai arvopapereita. Henkilövakuudet ovat yksityishenkilöiden antamia takauksia, joka tarkoittaa, että takauksen antaja vastaa velkojalle toisen henkilön velasta. Takauksen antanutta henkilöä kutsutaan takaajaksi. (Makkonen 2016, 207.) Pelkkä henkilötakausta ei välttämättä kelpaa asuntolainan vakuudeksi, vaan pankit haluavat usein ensisijaisesti reaali- vakuuksia, sillä se on helpompi ja parempi vaihtoehto, varsinkin silloin, jos lainan takaisinmaksussa ilmenee ongelmia (Salomäenpää 2013.)

Luoton vakuutena oleva omaisuus on nimeltään pantti. Kun vakuus annetaan pantiksi toisen henkilön luottoon, vakuutta kutsutaan vierasvelkapantiksi. Asuntolainoihin on saatavilla myös muita vaihtoehtoja, kuin reaali- vakuus tai henkilötakausta. (Makkonen 2016, 207.) Pankit tarjoavat asuntolainaan usein myös omia luottotakauksia ja sen voi saada valmiiseen huoneiston tai omakotitalon ostoon ja rakentamiseen tai peruskorjaukseen.

Asuntolainaan on mahdollista saada myös valtiontakaus ja se on tarkoitettu lisävakuudeksi. (Lisävakuudet asuntolainaan.)

Ensisijaisesti lainan myöntäminen perustuu lainan hakijan maksukykyyn. Vaikka lainan hakijan maksukyky on lainan hakemisen hetkellä hyvä, niin luotonmyöntäjä haluaa lisäksi turvata lainan takaisinmaksun takauksella tai pantilla. Asuntolainoissa lainan vakuudeksi käytetään usein asuntoa, vapaa-ajan asuntoa, talletuksia, arvopapereita, metsää tai metsätilaa tai toisen henkilön antamaa takautusta. Pankit laskevat vakuudelle arvon, joka on annettavan takauksen todellista markkina-arvoa alempi, jotta vakuutena olevan omaisuuden arvo säilyisi kauemmin. Vakuuden arvon laskemiseen vaikuttaa myös kohteen myytävyys eli kuinka helposti kohde pystytään tarvittaessa realisoimaan. (Vakuudet.)

Asuntolainan vakuutena on usein ostettava asunto ja rakennuslainassa lainaa nostetaan aina rakennuksen edetessä ja tällöin rakennus on lainan vakuutena. Ostettavaa asuntoa vastaan voi saada yleensä noin 70 prosenttia lainaa asunnon arvosta. Tämä tarkoittaa, että jos ostettavan asunnon arvo olisi 100 000 euroa, voi lainaa saada yleensä ilman vakuuksia 70 000 euroa. Jäljelle jäävä osuus eli 30 000 euroa tulisi kattaa omilla säästöillä tai takauksilla. Jos lainan määrä on suurempi, kuin ostettavan asunnon arvo, eikä omia säästöjä ole tarpeeksi, niin tällöin käytetään lisäksi muuta vakuutta tai panttia. Ulkopuolisen henkilön antama takaus tai panttaus on täytetakausta. Täytetakausta voidaan käyttää silloin, jos lainaa otetaan enemmän, kuin mikä on ostettavan kohteen arvo. Täytetakausta käytetään myös rakennuslainassa, jos rakennuslainaa on enemmän, kuin mikä on valmiin rakennuksen arvo. (Takausta ja panttaus.)

### 3.3 Rakennuslaina

Rakennuslaina on tarkoitettu oman kodin tai mökin rakentamiseen tai niiden korjauskäyttöön. Rakennusprojektia suunnittelevan on aluksi vaikea tietää tarkkaan haettavan lainan määrää, joten suunnittelu kannattaa aloittaa kustannusarvioinnin laatimisesta. Kun rakennettavan talon koko ja materiaalit ovat selvillä, hanke kannattaa aloittaa kysymällä tarjouksia talotoimittajilta. Pankit tarjoavat kustannusarviolaskureita, joiden avulla hakija pystyy hahmottamaan haettavan lainan määrää. (Rakennuslaina.)

Lainaa haettaessa rakentajan on otettava huomioon myös tontin hinta ja erilaiset maatyöt, kuten tontin raivaaminen, kaivaminen, mahdolliset räjäytys- ja paalutustyöt sekä sähkö – ja vesiliittymän kustannukset. Rakentajan kannattaa ottaa myös huomioon kustannuksissa ja aikataulussa erilaiset lupa-asiat, kuten erilaiset viranomaisluvut, luvat haetaan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. (Rakennusluvan hakeminen 2015.)

Kuten muissakin projekteissa, niin myös rakennusprojektissa aikataulun laatiminen on erittäin tärkeä osa koko projektia. Rakennuslainaa hakiessa olisi hyvä olla kattava suunnitelma siitä, miten projekti etenee ja minkälainen on rahoituksen tarve missäkin vaiheessa. Oma osallistuminen rakentamiseen kannattaa miettiä myös, sillä se vaikuttaa projektin keston sekä kustannuksiin. Rakennusprojektissa voi tulla paljon yllättäviä kustannuksia, joten on järkevää suunnitella koko projekti alusta alkaen ammattilaisen kanssa. (Rakentajan sivut 2017.)

Rakennuslaina on rakenteeltaan hieman erilainen kuin asuntolaina. Rakennuksen vakuusarvo kasvaa sen valmiusasteen mukaan ja lainaa nostetaan aina rakennuksen valmiusasteen mukaan. Projektin aikana pankille tulee toimittaa valmiusastetodistuksia, joissa käy ilmi rakennuksen valmiusaste. Aikataulun suunnittelun lisäksi olisi hyvä suunnitella projektin eteneminen vaihe vaiheelta. Alussa tulee kartoittaa, pystyykö projektin aloittamaan omilla säästöillä vai tarvitseeko alkuun esimerkiksi vakuuksia sekä missä vaiheessa rahoituksen tarve on suurimmillaan. (Rakentajan sivut 2017.)

Rahoitustarpeen kartoittamiseen kannattaa käyttää pankkien kustannusarviolaskureita sekä jo alkuvaiheessa ottaa yhteyttä talotoimittajiin lainatarpeen kartoittamista varten. Kuten asuntolainassa myös rakennuslainassa tarvitaan omia säästöjä sekä vakuuksia, useimmiten rakennettava kohde on lainan vakuutena ja lisäksi tontti tai vuokraoikeus voi olla lainan vakuutena, mutta alkuun pääsemiseksi voi tarvita vakuuksia, kuten omaa asuntoa, sijoitusomaisuutta tai jonkun toisen omaisuutta. (Lainaa rakentamiseen.)

Rakennusprojekti kestää yleensä vuoden, joten lainatarjouksia hakiessa kannattaa ottaa selvää, milloin lainan lyhentäminen aloitetaan. Lainan hakijan kannattaa ottaa selvää vaatiko pankki, että lainaa lyhennetään jo rakennusprojektin aikana vai maksetaanko rakennusprojektin aikana pelkkiä korkoja. Tämä voi olla monelle rakennuslainan hakijalle merkittävä asia, sillä rakentaja saattaa asua vuokralla, jolloin koko rakennusprojektin aikana rakentaja maksaa vuokratuloja. (Ajassa 2017.)

### 3.4 Asuntolainan kilpailuttaminen

Asuntolainan hakeminen aloitetaan usein kysymällä tarjous siitä pankista, jossa hakijalla on päivittäispankkipalvelut. Jos pankki myöntää lainan ja lainan ehdot ovat lainan hakijan mielestä hyvät, niin usein hakija tyytyy pankista saatuun ensimmäiseen lainatarjoukseen. Oma pankki ei välttämättä aina tarjoa sitä edullisinta lainaa ja tämän saa selville kilpailuttamalla eri pankkien lainoja. Lainan kilpailuttaminen on kannattavaa monestakin syystä. Asuntolaina on yksi suurimmista hankinnoista ja se sisältää myös paljon riskejä. Asuntolainan kilpailuttamisella voi vuositasolla säästää useita satoja euroja, esimerkiksi 20 vuoden laina-ajalla säästöt voivat olla merkittäviä. Asuntolainan kilpailuttaminen onnistuu tekemällä asuntolainahakemuksia pankkien Internet-sivuilla. Toinen tapa on käydä tapaamisessa keskustelemassa asuntolainasta ja saada sitä kautta tarjous. Tämä tapa sitoo lainan hakijalta enemmän aikaa, kuin esimerkiksi verkkoneuvottelu pankin kanssa. (Lainan kilpailuttaminen kannattaa.)

Asuntolainan kilpailuttamisessa kannattaa ottaa huomioon korkojen lisäksi myös lainan muut kustannukset, kuten avausmaksut, lainan hoitomaksut, tilinhoitomaksut ja mahdolliset laskutuslisät. Kannattaa vertailla kokonaiskustannuksia pankkien antamista tarjouksista. Pankki, joka tarjoaa matalinta korkoa, ei aina automaattisesti ole lainan hakijalle halvin vaihtoehto, sillä lainan muut kustannukset saattavat nostaa kokonaiskustannukset suureksi. (Asuntolainan kilpailuttaminen 2017.)

Asuntolainaa kilpailuttaessa kannattaa kiinnittää huomiota myös muihin ehtoihin asuntolainan kustannuksien lisäksi. Asuntolainan ottamisessa on paljon riskejä, sillä elämäntilanne ja taloudellinen tilanne saattavat muuttua merkittävästi pitkän laina-ajan aikana. Tämän vuoksi kilpailuttamisessa kannattaa ottaa huomioon myös, miten pankki voi joutaa elämäntilanteiden muuttuessa. Lyhennysvapaiden kuukausien mahdollisuudesta kannattaa kysyä jo lainan hakuvaiheessa. (Taloussanomat 2017.)

Lainatarjousten perusteella lainan hakija pystyy melko nopeasti saamaan selville, mitä korkoa mikäkin pankki tarjoaa. Marginaaliin voi vaikuttaa asiakassuhde eli mitä palveluita lainan hakijalla on kyseissä pankissa ja aikooko asiakas siirtää esimerkiksi palkkansa ohjautumaan pankkiin, josta asuntolainan aikoo ottaa. Marginaaliin voi vaikuttaa alentavasti esimerkiksi pankkien tarjoamat korkotuotteet ja muut turvatuotteet. Pankit saattavat tarjota matalampaa marginaalia, jos lainan suojaa esimerkiksi maksullisilla korkotuot-

teilla. Lainan hakijan kannattaa miettiä kumpi voisi olla edullisempi vaihtoehto. Korko-suojauksen hyödyn tietää vasta tulevaisuudessa, oliko siitä hyötyä vai ei. (Taloussanommat 2017.)

Taulukossa 2 on vertailtu pääkaupunkiseudun asuntolainatarjouksia. Taulukossa 2 vertailukohteena on 85 000 euron ja 15 vuoden maksuajalla oleva asuntolainan kokonaishinta euroina, kun korko ja muut kulut ovat ilmoitettu. Taulukossa havainnollistetaan, miten korko ja muut kulut vaikuttavat lainan kokonaismäärään. Esimerkiksi Hypon ja Handelsbankenin muiden kulujen erotus on vain 1 euro (946 euroa – 945 euroa), mutta kokonaismäärän erotus on 2356,82 euroa (93 866,75 euroa - 91 509,93 euroa). Tämä havainnollistaa hyvin korkojen vaikutuksen lainan kokonaismäärään, muiden kustannuksien pysyessä lähes samana.

Taulukko 2. 85 000 euron, 15 vuoden asuntolainan hinta 1.6.2017 pääkaupunkiseudulla (Suomen rahatieto 2017).

Pankki	tod.kok.korko, %	marg, %	muut kulut, €	viitekorko	kokonaismäärä, €
Hypo	1,00	0,85	946	eur 12 kk	91 509,93 €
S-Pankki	1,12	1,00	805	eur 12 kk	92 374,66 €
Aktia pankki Oyj	1,13	1,00	864	eur 12 kk	92 433,66 €
Nooa Säästöpankki Oy	1,21	1,10	710	eur 12 kk	92 954,12 €
Suupohjan Op	1,21	1,10	746	eur 12 kk	92 990,12 €
Danske Bank	1,24	1,10	875	eur 12 kk	93 119,12 €
Ålandsbanken	1,24	1,10	932	eur 12 kk	93 176,12 €
Nordea	1,32	1,20	754	eur 12 kk	93 675,75 €
OP Helsinki	1,32	1,20	754	eur 12 kk	93 675,75 €
Handelsbanken	1,35	1,20	945	eur 12 kk	93 866,75 €

#### 4 Lainan takaisinmaksu

Asuntolainaa haettaessa on hyvä miettiä valmiiksi, minkä suuruista lyhennystä pystyy maksamaan vaarantamatta omaa taloutta. Asuntolainaa lyhennetään yleensä kerran kuukaudessa sekä maksupäiväksi valitaan palkkapäivä. Lainan kuukausierä vaikuttaa

laina-ajan pituuteen, jos asuntolaina on määrältään suuri lainan ottajan tulotasoon nähden, joutuu yleensä laina-ajaksi ottamaan pisimmän mahdollisen, jotta kuukausierä on kohtuullinen. Asuntolainaneuvottelussa tehdään maksusuunnitelma asuntolainan takaisinmaksusta, neuvotteluissa sovitaan laina-aika sekä lyhennystapa. Laina-ajaksi kannattaa valita tarpeeksi pitkä, jotta kuukausittainen lyhennyserä ei ole liian suuri. Nykyään käytetään 20 vuoden takaisinmaksuaikoja. (Lainan maksaminen.)

Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat usein pitkiä, jolloin taloudessa voi tapahtua merkittäviäkin muutoksia, asuntolainan maksusuunnitelman muutoksista ja hinnoista kannattaa kysyä asuntolainaneuvotteluissa. Lainaan on saatavilla usein lyhennys- tai maksuvapaata, lyhennysvapaan aikana maksetaan takaisin vain asuntolainan korkoja, lyhennysvapaan ottamista kannattaa harkita huolella, sillä lyhennysvapaat kuukaudet lykkäävät takaisinmaksua sekä lainan korkokulut kasvavat. Lainan maksupäivää voi muuttaa sekä lainan laina-aikaa voi pidentää ja maksuerää pienentää. Kaikista maksuohjelman muutoksista tehdään sopimus pankin kanssa, merkittävistä maksusuunnitelman muutoksista tarvitaan suostumus mahdollisilta takaajilta tai pantinantajilta. (Varaudu muutoksiin.)

#### 4.1 Lainan lyhennystavat

Asuntolainan takaisinmaksua varten pankin kanssa sovitaan maksusuunnitelma, kuinka nopeasti ja millä lyhennystavalla asuntolainaa lyhennetään. Lyhennystapoja on yhteensä kolme, jotka ovat annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. Lisäksi on olemassa kertalyhenteinen laina, eli niin sanottu bullet-laina. Lainan hakijan kannattaa miettiä etukäteen itselleen sopiva lyhennystapa sekä kestäkö oma talous maksamaan lainan lyhennystä myös korkojen noustessa tai palkkatulojen muuttuessa. (Asuntolainan lyhennystavat.)

Lyhennystapaa valittaessa lainan hakija joutuu miettimään, mikä on tärkeintä lainan takaisinmaksussa, se että laina lyhenee tietyssä ajassa kokonaan pois vai kuukausierä pysyy aina samana korkojenkin noustessa. Lyhennystavan valintaan voi vaikuttaa myös se, aikooko lainan hakija myydä ostettavan asunnon pian, jolloin kuukausierän suuruus saattaa olla laina-aikaa tärkeämpi kriteeri. Kaikissa lainan lyhennystavoissa on samanlainen periaate, maksuerät koostuvat lainan kokopääoman lyhennyksestä, korkoajan kertyneistä koroista sekä pankkien palvelumaksuista. (Lyhennystapa ja takaisinmaksu.)

#### 4.1.1 Annuiteetilaina

Annuiteetilaina on lyhennystapa, joka koostuu saman suuruista maksueristä ja se sisältää lainapääoman lyhennyksen sekä muodostuneet korkokulut. Lainapääoman lyhennys on aina sama, joka vähentää kokonaispääomaa, mutta viitekoron muuttuessa lainan kuukausierä muuttuu. Tässä lyhennystavassa laina-aika pysyy aina samana, mutta vaatii lainan takaisinmaksajalta maksukykyä, jos korot nousevat. Annuiteetti on hyvä lyhennystapa etenkin silloin, kun lainan haltija haluaa tietää laina-aikansa tarkalleen. (Annuiteetilaina.)

Annuiteetilainassa viitekorko määrittelee maksuerien suuruuden. Maksuerät lasketaan aina niin, että lainan lyhennys ja aika pysyvät samana, mutta viitekorko määrittelee uudet maksuerät jäljellä olevalla laina-ajalle. Laina-ajan alussa maksuerät koostuvat pääosin korkokuluista, sillä lainan pääoma ja korkokulut ovat korkeimmillaan. Laina-ajan lopussa korkojen osuus on puolestaan pieni, sillä lainan pääomaa ei ole enää paljoa jäljellä. Tämä tarkoittaa sitä, että laina-ajan lopussa maksuerät koostuvat pääosin lainapääoman lyhennyksestä. (Annuiteetilaina.)

#### 4.1.2 Tasaerälaina

Tasaerälainan maksuerä koostuu lainan pääoman lyhennyksestä sekä korkokustannuksista. Tässä lyhennystavassa viitekoron muutos vaikuttaa laina-ajan pituuteen. Maksuerä pysyy samana koko laina-ajan. Tasaerä on lyhennystapa, jossa lainan haltija tietää tarkalleen kuukausittaisen maksuerän suuruuden. Lainaa hakiessa lainalle määritellään korko ja laina-aika, tasaerälainassa laina-aika saattaa muuttua pidemmäksi tai lyhyemmäksi jos korko muuttuu. Tasaerälyhennys on hyvä vaihtoehto silloin, jos laina-ajan pituudella ei ole merkitystä lainaa maksavalle. (Tasaerälaina.)

Tasaerälainassa viitekoron muuttuessa suuremmaksi laina-aika pitenee. Tämä ilmiö on tyypillistä silloin, kun laina otetaan korkojen olevan matalalla. Tämä tarkoittaa sitä, että lainan lyhennysosuus muuttuu pieneksi, jolloin lainan pääoma lyhenee hitaasti ja korkokustannukset ovat puolestaan suuret. Jos korot pysyvät samana tai ovat vielä matalammat, laina-aika pysyy samana tai lyhenee. Tällöin laina saadaan maksettua sovitusti tai sitäkin nopeammin. (Tasaerälaina.)



Jos laina otetaan silloin, kun korot ovat matalalla ja lainan ottamisen jälkeen korot alkavat nousta ja ne nousisivat koko laina-ajan, saattaa alkuperäinen laina-aika jopa tuplaantua. Pankin kanssa sovitaan, miten lainan jäljelle jäänyt pääoma maksetaan takaisin. Jos pankin kanssa on sovittu, että jäljelle jäänyt laina maksetaan kokonaan pois laina-ajan päätyttyä, puhutaan tasauserästä. Tasauserä maksetaan alkuperäisen laina-ajan päätyttyä. Jos korot ovat nousseet huomattavasti tasauserän suuruus eli jäljelle jäänyt pääoma saattaa olla huomattavan suuri. Jos laina otetaan korkojen ollessa suuremmat ja korko pienenee laina-aikana, tällöin lainan koko pääoma on maksettu nopeammin, kuin alkuperäisessä laina-ajassa. (Tasaerälaina.)

#### 4.1.3 Tasalyhennyslaina

Tasalyhennyslainassa laina-aika pysyy samana koko takaisinmaksuajan ja lainan pääoma maksetaan yhtä suurina erinä, mutta lainan maksuerä muuttuu viitekoron muuttuessa. Tasalyhennyslainassa lainan pääoma lyhenee tasaisesti koko laina-ajan ja velkarasitus pienenee nopeammin, kuin annuiteetti- ja tasaerälainassa. Tasalyhenteinenlaina reagoi voimakkaammin korkojen muutokseen, kuin muut lyhennystavat, tasalyhennyslainassa lainan pääoma pysyy samana, riippumatta korkotasosta, mutta maksuerä muuttuu korkojen muuttuessa. (Tasalyhennyslaina.)

Tasalyhennyslaina sopii silloin, kun lainan haltija haluaa maksaa laina-ajan alussa suurempia maksueriä, jolloin laina-ajan lopussa maksuerät ovat pienempiä. Viitekoron pysyessä samanlaisena korkojen määrä vähenee, kun lainan pääoma pienenee. Tasalyhennyslainalle on tyypillistä, että lainan haltija pystyy laskemaan korkokertymät ja lyhennykset helpommin sekä lainan erät ja velkarasitus pienenevät nopeammin, kuin muissa lyhennystavoissa. (Tasalyhennyslaina.)

Kertalyhenteinen laina eli bullet-laina on lyhennystapa, jota käytetään esimerkiksi silloin, kun tarvitaan väliaikaista rahoitusta. Tässä lyhennystavassa on tyypillistä, että laina-ajat ovat usein lyhyitä, jopa muutaman päivän mittaisia. Kertalyhenteisessä lainassa koko lainan pääoma maksetaan kerralla takaisin, mutta lainan korkoja saatetaan maksaa useastikin laina-aikana. (Lyhennystapa ja takaisinmaksu.)

## 4.2 Lainan korot

Asuntolainan kokonaiskustannukset muodostuvat korosta, marginaalista ja asuntolainan muista kustannuksista. Asuntolainan korot muodostuvat viitekorosta ja marginaalista. Viitekorko voi olla Euribor, Prime tai pankkien tarjoama kiinteä korko. (Miten lainan korko muodostuu?.) Euribor-korko on asuntolainojen yleisin korkovaihtoehto. (Korot ja hinnat.) Viitekoron lisäksi lainan korko muodostuu asiakaskohtaisesta marginaalista. Marginaali on pankin osuus korosta ja sillä katetaan pankin kustannuksia sekä lainasta aiheutuvaa riskiä. Marginaaliin vaikuttaa lainan vakuudet, maksukyky, aiempien lainojen hoitaminen sekä muu asiakkuus. (Miten lainan korko muodostuu?.)

Euribor-korko (Euro interbank offered rate) on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko. Korko tarkistetaan jokaisena pankkipäivänä kello 12 Suomen aikaan. Euribor-korkoja on eripituisia jaksoja: 12kk:n, 6kk:n, 3kk:n ja 1kk:n euribor-korko. Suomessa asuntolainojen korkona käytetään eniten 12kk:n euribor-korkoa. Euribor-koron nimi kertoo ajan, jonka aikana lainan korko ei muutu. Esimerkiksi 12kk:n euribor-korko tarkistetaan 12kk:n välein. (Korot ja hinnat.) Euribor-korko on tärkein eurooppalainen viitekorko. Korko lasketaan euroalueella toimivien suurimpien pankkien antamien noteerauksien perusteella. Euribor-korko määrittelee hinnan, jolla pankit antavat toisilleen euromääräisiä luottoja. Pankit puolestaan lainaavat tätä rahaa eteenpäin asiakkailleen hieman korkeammalla korolla lisäämällä euribor-korkoon korkomarginaalin. (Miten Euribor määritellään?.)

Taulukossa 3 on esitetty euribor-korko tammikuusta elokuuhun vuonna 2017. Muutos tammikuun ja elokuun 12kk:n euribor-korossa on 0,061. Jos vuoden 2017 korkoja vertaa vuoden 2012 korkoihin, niin tammikuussa 2012 12kk euribor oli 1,837 ja tammikuussa 2017 -0,095. (Suomen Pankki 2017.) Euribor-korot ovat historiallisen alhaalla ja tämä tarkoittaa sitä, että nykyinen euribor-korko on negatiivinen. Korkojen uskotaan nousevan muutaman prosenttiyksikön verran. Taulukossa 3 on käytetty 1kk ja 3kk euriborin laskennassa laskukaavaa: todelliset päivät / 360. (Euriborin kehitys.)

Taulukko 3. Euribor-korot kuukausittain vuonna 2017 (Suomen Pankki 2017).

Ajanjakso	1 kk	3 kk	12 kk
Elokuu	-0,372	-0,329	-0,156
Heinäkuu	-0,373	-0,330	-0,154
Kesäkuu	-0,373	-0,330	-0,149
Toukokuu	-0,373	-0,329	-0,127
Huhtikuu	-0,372	-0,330	-0,119
Maaliskuu	-0,372	-0,329	-0,110
Helmikuu	-0,372	-0,329	-0,106
Tammikuu	-0,371	-0,326	-0,095

Negatiivisella viitekorolla on vaikutusta asuntolainan kokonaiskorkoon ja sitä kautta myös lyhennyksen määrään. Kun viitekorko on negatiivinen, niin kokonaiskorko muodostuu käytännössä pelkästä marginaalista. Pankit ovat tehneet linjauksen, että lainan kokonaiskorko ei voi laskea koskaan alle nollan. Tämä tarkoittaa sitä, että marginaali maksetaan aina. Esimerkiksi jos euribor on -0,5 % ja lainan marginaali 2 %, kokonaiskorko on 2 %. Lainasopimuksissa on usein pykälä, jotka estävät marginaalin tippumista, jos viitekorko on negatiivinen. (Mitä negatiivinen korko tarkoittaa?) Osa asuntolainoista, jotka on myönnetty ennen vuotta 2012 voi olla sellainen kokonaiskorko, jossa negatiivinen viitekorko pienentää marginaalia. (Negatiivinen euribor.)

Asuntolainan hakija vertailee usein pankkien korkoja ja muita kustannuksia keskenään. Lainatarjouksen saatuaan lainan hakijan kannattaa vertailla todellista vuosikorkoa, sillä se sisältää kaikki lainan kustannukset. Koron lisäksi lainasta maksetaan muita maksuja, kuten lainan hoitamisesta ja lainan nostamisesta muodostuvia kustannuksia. Todellinen vuosikorko sisältää kaikki kustannukset, jotka ovat muutettu vuotuiseksi koroksi. Sen avulla lainan hakijan on helppo vertailla luottojen edullisuutta.

Pankki joka tarjoaa alhaisempaa marginaalia, saattaa lainan hakijasta tuntua houkuttelevammalta vaihtoehdolta. Todellisuudessa molemmat lainat, jotka ovat esitetty taulukossa 4 ovat lainan hakijalle lähes saman hintaisia. Tämä johtuu siitä, että laina-aika ja rahan aika-arvo vaikuttavat lopullisiin kustannuksiin. Pankit ovat velvollisia ilmoittamaan lainan hakijalle lainasopimuksissa lainan todellisen vuosikoron. (Korot, kulut ja lyhennystavat vaikuttavat kokonaiskustannuksiin.)

Taulukko 4. 100 000 euron tasalyhennyslainan vertailu, kun laina-aika on 15 vuotta ja viitekorko 3 % (Finanssivalvonta).

Lainan määrä €	100 000 €	100 000 €
Laina-aika vuosina	15 vuotta	15 vuotta
Viitekorko %	3 %	3 %
Marginaali %	0,5 %	0,6 %
Lainan nostokulut €	650 €	0 €

#### 4.3 Asuntolainatuotteet ja korkosuojaus

Asuntolainat ovat suuria ja laina-ajat pitkiä. Taloudessa voi tapahtua merkittäviä muutoksia pitkien laina-aikojen aikana. Lainan ottajan on vaikea arvioida mitä kaikkea voi tapahtua 15-20 vuoden takaisinmaksun aikana, tämän vuoksi pankit tarjoavat asuntolainan ottajalle erilaisia takaisinmaksuturvia. Yleisin pankkien tarjoama lainan ottajan turva on lainan takaisinmaksuturva. (Lainan maksaminen ja takaisinmaksun turvaaminen.)

Lainan takaisinmaksuturva voi korvata työkyvyttömyyden, työttömyyden ja vakavan sairauden sekä pysyvän haitan ja kuoleman. Takaisinmaksuturva on saatavilla yksilöturvana tai pariturvana. Lainan takaisinmaksuturva antaa turvaa ja joustavuutta asuntovelallisen arkeen. Takaisinmaksuturvan hyöty on merkittävä, sillä vaikeassa elämäntilanteessa omaa kotia ei tarvitse myydä ja se turvaa myös läheisten toimeentuloa. (Luoton takaisinmaksuturva.)

Pankeilla on tarjolla myös erilaisia vaihtoehtoja lyhennysvapaisiin jaksoihin ja maksuohjelman muutoksiin. Elämässä voi tapahtua erilaisia tilanteita, jolloin lainan lyhennystä tarvitsisi lykätä. Lyhennysvapaan aikana maksetaan vain korkoja ja muita kustannuksia ja laina-aika luonnollisesti pitenee. Lainan hakijan kannattaa tiedustella pankilta etukäteen myös ylimääräisten lyhennyserien maksamisesta. (Joustoa asuntolainan lyhennykseen.)

#### 4.3.1 Korkokatto

Korkokatto antaa turvaa korkojen noustessa. Korkokatto varmistaa, että lainan viitekorko ei nouse sovitun rajan yli. Lainan maksaja hyötyy kuitenkin euribor-koron matalasta tasosta ja viitekoron laskusta normaalisti. Jos lainan kokonaiskorko tai viitekorko on alempi tai samalla tasolla kuin korkokaton taso, lainan korko seuraa viitekorkoa. Korkojen ollessa korkeammalla kuin korkokaton taso, pysyy korko tällöin siinä tasolla, mihin korkokaton taso on asetettu. (Korkokatto.)

Korkokattosopimuksesta hyötyy eniten silloin, jos viitekorko on suurempi kuin sovitun korkokaton taso. Korkokattosopimus on kannattava vasta sitten, jos korkokaton avulla lainan maksaja on säästänyt korkojen avulla korkokattosopimuksen hankintahinnan. Korkokattosopimus on lainan ottajalle maksullinen. Pankille maksetaan joko kiinteä summa laina-ajan alussa tai korkokattosopimuksen kustannukset sisällytetään korkomarginaaliin. (Korkokatto asettaa lainakorolle ylärajan.)

Korkokaton voi ottaa uuteen asuntolainaan tai jo voimassaolevaan lainaan. Korkokatto ei poissulje lainan muutoksia, kuten maksuohjelman muutoksia tai muita lainan muutoksia. Korkokaton voi saada euribor-lainoihin, jonka viitekorko on 12 kk:n euribor. Pankit tarjoavat erilaisia korkokaton voimassaoloaikoja, jotka voivat olla 3, 5, 7 tai 10 vuotta. Hinnat ja kattotaso määräytyvät voimassaoloajan mukaan. (Korkokatto.)

#### 4.3.2 Kiinteä korko

Korkojen nousua on liki mahdotonta ennustaa. Tämä tuo asuntolainan maksajan talouteen paljon epävarmuutta. Laina-ajat ovat usein 15-20 vuotta tai pisimmillään jopa 25 vuotta. Markkinakorkojen nousulta voi suojautua ottamalla asuntolainaan kiinteän koron. Kiinteän koron voi ottaa koko laina-ajalle tai vain osalle sitä. Kiinteäkorkoisella asuntolainalla säästyy korkojen nousun tuomalta epävarmuudelta. Kiinteän koron voi ottaa viideksi tai kymmeneksi vuodeksi, osa pankeista tarjoaa myös pidempiä aikoja. Pankin kanssa sovitaan, voiko kiinteän korkojakson jälkeen ottaa uusi kiinteä korkoinen jakso vai tuleeeko lainan loppuajaksi esimerkiksi vaihtuvakorkoinen laina. (Kiinteäkorkoinen laina suojaa markkinakorkojen nousulta.)

Kiinteäkorkoinen laina tuo varmuutta oman talouden hallintaan. Kiinteäkorkoisesta lainasta joutuu maksamaan pankille hiukan enemmän kuin viitekorkoon sidotusta lainasta.

Kiinteäkorkoisten asuntolainojen korko on hieman korkeampi kuin viitekorkoon sidotuissa lainoissa. Kiinteäkorkoinen laina eroaa korkokatosta siten, että kiinteäkorkoisessa lainassa lainanottaja ei hyödy markkinakorkojen laskusta. Pankit saattavat periä kuluja lainan ennenaikaisesta maksamisesta, sillä pankeilta jää saamatta loppuajan korkotuotot. Pankilta kannattaa kysyä ennen kiinteäkorkoisen lainan ottamista, miten lainan ennenaikainen takaisinmaksu onnistuu ja koituuko siitä ylimääräisiä kustannuksia. (Kiinteäkorkoinen laina suojaa markkinakorkojen nousulta.)

## 5 Verotus

Asunto-osakkeen tai kiinteistöosakeyhtiön ostaja joutuu maksamaan asunnon hallinnasta varainsiirtoveron ja tekemään varainsiirtoveroilmoituksen. Vero on 2 prosenttia kauppahinnasta, vastikkeista ja yhtiölainaosuudesta. Vero maksetaan velattomasta kauppahinnasta. Varainsiirtovero maksetaan sen jälkeen, kun kauppakirja tai muu sopimus on allekirjoitettu. Varainsiirtovero maksetaan sekä varainsiirtoveroilmoitus tulee olla tehtynä 2 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tai omistusoikeuden siirtymisestä. (Varainsiirtovero 2017.)

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos tietyt ehdot täyttyvät. Ensiasunnon ostajan tulee silti tehdä varainsiirtoveroilmoitus. Ensiasunnon ostajan ehdot ovat: kaupantekohetkellä tulee olla 18 - 39 vuotias ja kaupanteon jälkeen ostaja omistaa asunnosta 50 prosenttia tai enemmän. Asunto ostetaan vakituiseksi asunnoksi, eikä ostaja ole omistanut ennen asuntoa tai asuinrakennusta. (Varainsiirtovero 2017.)

Asuntolainasta kertyy laina-aikana paljon korkokustannuksia. Asuntolainan korot ovat kuitenkin verovähennyskelpoisia. Asuntolainasta maksetut korot ovat usein kokonaan tai osittain verovähennyskelpoisia. Asuntolainan korkovähennyksen määrä vuonna 2017 on 45 prosenttia ja vuonna 2018 vähennyksen määrä on 35 prosenttia. Asuntolainan korkovähennys tehdään pääomatuloista. Jos pääomatuloja ei ole niin vähennys tehdään ansiotuloista, tällöin siitä syntyy alijäämähyvitys. Ensiasuntoa varten otetun lainan alijäämähyvitys on 2 prosenttia korkeampi. Korotuksen saa käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta vuodelta. (Asuntolainan korkovähennys 2017.)

## 6 Opas

Idea oppaan tekemiseen alkoi syksyllä 2016 kun asuntolainan hakeminen oli itselleni ajankohtaista. Useiden asuntolainahakemuksien jälkeen huomasin olevani pulassa panttikirja-, vakuus-, ASP-laina- ja omarahoitus asioiden kanssa. Päätin tuolloin, että haluan tehdä selkeän ja helposti ymmärrettävän oppaan asuntolainan hakijalle. Tavoitteeni oli sisällyttää oppaaseen myös huomioita, joita lainan hakijalle on olennaista ennen lainan hakemista. Tavoitteenani myös oli, että opas sisältää asioita, joita kannattaa ottaa huomioon lainan ottamisen jälkeen.

Aloitin oppaan työstämisen alkuvuodesta 2017. Tarkoitukseni oli kerätä mahdollisimman pitkältä ajalta ajankohtaisia uutisia muun muassa koroista ja maailman talouden tilanteesta. Finanssiala on murroksessa ja digitalisoituminen pakottaa pankkeja uudistumaan. Pankeissa on tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2017 aikana. Uudet muutokset ovat vaikuttaneet merkittävästi asuntolainan hakemiseen. Pankit kilpailevat asuntolainan hakijoista, joten heidän on ollut pakko lisätä saatavuuttaan. Useilla pankeilla on käytössään verkkoneuvottelu sekä velkakirjojen sähköinen allekirjoitus.

Oppaan suunnitteluvaiheessa kävin keskustelua eri ikäisten ja eri elämäntilanteessa olevien ihmisten kanssa. Pyrin kartoittamaan mahdollisimman tarkasti mitä asioita ensimmäistä asuntolainaa hakeva haluaisi oppaasta löytää. Suunnitteluvaiheessa mietin kuinka tarkasti ja syvällisesti oppaan osioita tulisi kuvata. Päädyin lopputulokseen, että kuvaan olennaisimmat osiot mahdollisimman yksinkertaisesti. Lisäksi halusin korostaa oppaan järjestystä, jotta oppaan lukija löytää yksittäisen tiedon helposti.

### 6.1 Oppaan suunnittelu ja tavoitteet

Oppaan työstäminen alkoi materiaaliin tutustumisella, jota keräsin pitkin vuotta. Uutiset ja artikkelit toimivat pohjatietona oppaalle. Lisäksi pyrin mukailemaan raportin sisällysluetteloa. Oppaan toteutuksessa keskeisessä asemassa oli raportin viitekehys, sillä opas perustuu samaan teoriaan. Oppaan tekemisessä on hyödynnetty laajasti myös pankkien Internetsivuja, asuntolainalaskureita ja asuntolainahakemusta. Oppaan toteutuksessa suuressa osassa oli omakohtainen kokemus asuntolainan hakemisesta. Oman asuntolainanhaku prosessin aikana kirjasin keskeisiä asioita ylös oppaan tekemistä varten.

Opas on toteutettu niin, että lukija voi edetä loogisessa järjestyksessä. Oppaan lukija voi lukea opasta sitä mukaan, kun hän itse etenee lainan hakemisessa. Opas on rakenteeltaan hyvin yksinkertainen, joten lukijan on helppo palata siihen uudelleen ja löytää etsimänsä tieto. Oppaan toteutuksessa keskeistä oli ymmärtää oppaan kohderyhmä ja tehdä kartoitus siitä, mitä lukijat tietävät aiheesta.

Oppaan suunnittelussa on auttanut ajankohtaiset uutiset ja artikkelit sekä lisäksi olen käyttänyt apuna oppaan toteuttamisessa lähipiiriäni. He ovat lukeneet ja kommentoineet opasta, joten sen avulla olen saanut hyvän käsityksen oppaan rakenteesta ja sisällöstä. Oppaan suunnittelu alkoi jo ennen viitekehyksen tekemistä, sillä ensin suunnittelin oppaan sisällön ja sen avulla tein raporttiin viitekehyksen.

## 6.2 Oppaan toteutus ja käyttö

Opas on tarkoitettu ensimmäistä asuntolainaa hakevalle. Se on tarkoitettu yksityishenkilöille, vaikka osin idea oppaan tekemisestä alkoikin pankkien tarjoamien oppaiden puutteesta. Opasta voi käyttää taustatietona asuntolainaa hakiessa. Opas on toteutettu siten, että siitä voi myös lukea vain tietyn osion. Oppaan suunnittelussa ja toteutuksessa täytyi ottaa huomioon, että se palvelisi mahdollisimman hyvin lukijan tarpeita. Pyrin tekemään selkeän kokonaisuuden, jota on helppo lukea ja se olisi visuaalisesti miellyttävä. Kappalettaot ovat ytimekkäitä ja aiheet on rajattu tarkasti. Tämä helpottaa lukijaa löytämään tarvittavan tiedon nopeasti oppaasta.

Oppaan visuaalisellakin sisällöllä tavoiteltiin selkeyttä ja yhtenäisyyttä. Oppaaseen on lisätty kuvia lisäämään sen visuaalista ilmettä. Kuvat ja värit ovat johdonmukaiset ja se tuo oppaaseen yhtenäisen ilmeen. Selkeyden ja hyvän visuaalisen ilmeen takaamiseksi opas on annettu luettavaksi tuttaville. Palautteen ansiosta pystyin tekemään oppaasta ulkoisesti houkuttelevan näköisen sekä sisällöstä selkeän. Opas on pyritty suunnittelemaan ja toteuttamaan siten, että se palvelisi kohderyhmään mahdollisimman monipuolisesti.

Oppaan haasteita olivat asuntolainaan liittyvä sääntely ja laki, sillä ne saattavat muuttua sekä markkinoille voi tulla erilaisia asuntolainatuotteita. Tämä opas on toteutettu niillä tiedoilla ja uudistuksilla, joita vuonna 2017 on asuntolainan hakijan saatavilla. Asuntolainaneuvotteluista käydään verkkoneuvotteluina sekä uusin muutos on sähköinen allekirjoitus. Nämä takaavat lainan hakijoille, että asuntolainahakemuksen voi tehdä mihin



pankkiin tahansa ympäri suomen. Opas on toteutettu siten, että se antaa yleistietoa asuntolainan hakemisesta sekä asuntolainaan liittyvistä asioista, kuten asuntolainan hakeminen, lyhennystavat sekä erilaiset asuntolainatuotteet.

## **7 Pohdinta ja johtopäätökset**

Opinnäytetyöni tavoitteena oli tehdä monipuolinen ja tiivis opas ensimmäistä asuntolainaa hakevalle. Idea oppaan tekemiseen alkoi omasta kokemuksesta asuntolainan hakemisesta. Huomasin, että kaikki tieto on irrallaan ja tieto pitää erikseen etsiä. Pankeillakaan ei ollut tarjota opasta asuntolainaa hakevalle. Aloitin työharjoittelun pankissa alkuvuodesta 2017. Työni puolesta sekä lähipiirini kommenttien perusteella tein johtopäätöksen, että oppaalle olisi kysyntää. Minulle oli alusta asti tärkeää, että opas olisi hyödyllinen ja se vastaisi kysyntään.

Opas on suunnattu erityisesti ensimmäistä asuntolainaa hakevalle, jolla ei ole ennestään kokemusta asuntolainasta. Opas sopii myös sellaisille, joka haluaa rakentaa oman kodin ja hakee rakennuslainaa. Pyrin kuuntelemaan lähipiirini toiveita oppaan toteuttamisessa sekä kirjasin ylös omia huomioita asuntolainan hakemisesta. Halusin oppaan olevan helppolukuinen sekä havainnollistava. Pääidea oppaassa oli, että se on hyvin rajattu ja ytimekäs. Tavoitteeni oli, että oppaasta olisi paljon hyötyä kohderyhmälle, jolle opas on suunniteltu. Mielestäni opas ei ole ainoa tietolähde asuntolainaa hakevalle vaan ennemminkin apuväline.

Opinnäytetyöni on mielestäni hyvin ajankohtainen. Vaikutteita on haettu ajankohtaisista uutisista ja artikkeleista. Asuntolaina on ollut vuonna 2017 paljon esillä uutisissa ja sosiaalisessa mediassa. Asuntolainaan liittyviä opinnäytetöitä ja oppaita ensiasunnon ostajalle on tehty aikaisemminkin, mutta opasta asuntolainaa hakevalle en ole löytänyt. Opinnäytetyöni erottuu muista siten, että olen pyrkinyt tuomaan ajankohtaisuutta ja omia kokemuksia opinnäyteyöhöni ja oppaaseen.

Olen käyttänyt lähteinä kirjallisuutta, finanssivalvonnan Internet-sivuja sekä eri pankkien kotisivuja. Lähdemateriaalin etsimisessä oli tärkeää löytää työhöni oleellinen tieto. Oli haasteellista pyrkiä pysymään tietyssä viitekehyksessä, sillä aihe laajenee helposti. Lisäksi lähteiden ajantasaisuus on tärkeää, sillä tieto on saattanut vanhentua muutamassa vuodessa. Mielestäni yksi tärkeimmistä vaiheista työssäni oli sisällysluettelon tekeminen.

Käytin sisällysluettelon suunnitteluun paljon aikaa ja mielestäni se oli hyvä päätös. Noudatin sisällysluetteloani läpi työn ja sen avulla pysyin koko ajan aiheessa. Sisällysluettelon noudattaminen auttoi myös siihen, että etenin johdonmukaisesti läpi työn.

Opinnäyteyöni koostuu raportista ja oppaasta. Molemmissa on taustalla samanlainen viitekehys ja molemmat etenevät johdonmukaisesti. Työssäni oli paljon erilaisia haasteita. Yksi haasteista oli työn aloittaminen, sillä aloitin alun perin kirjoittamaan raporttia tyylillä, joka sopii paremmin oppaaseen. Raportin uudelleen kirjoittaminen vei paljon aikaa ja vaikeutti työn uudelleen aloittamista. Työn aikana opin kirjoittamaan säännöllisessä rytmissä, joka auttoi merkittävästi työn etenemiseen. Koin haasteena myös lähteiden ajantasaisuuden, sillä säädökset ja lait muuttuvat nopeasti.

Toiminnallisessa osuudessa suurimmat haasteet olivat johdonmukaisen kokonaisuuden tekeminen. Oppaan tarkoitus oli olla mahdollisimman yksinkertainen ja helppolukuinen. Halusin sisällyttää oppaaseen konkreettisia esimerkkejä ja havainnollistavaa materiaalia. Haastavinta oli tietää ymmärtävätkö oppaan lukijat esimerkkini ja havainnollistavan materiaalin tarpeeksi helposti. Tähän sain onneksi apua lähipiiriltäni. Selkeyden vuoksi tärkeintä oli jakaa opas erilaisiin osioihin. Päämäärä oli, että opas on ytimekäs ja pysyy aiheessa. Oppaan osiot auttoivat aiheen rajaamisessa ja näin ollen sisältö pysyi johdonmukaisena.

## Lähteet

Ajassa 2017. Omakotitalo kultan kallis. Nordea. Päivitetty 7.6.2017. <https://ajassa.nordea.fi/arki-asuminen/kansijuttu/omakotitalo-kultan-kallis/>. Luettu 2.9.2017.

Annuiteettilaina. Finanssivalvonta. Päivitetty 25.3.2014. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteettilaina.aspx>. Luettu 20.8.2017.

ASP-ennakkosäästäminen 2016. Päivitetty 30.6.2016. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen>. Luettu 22.4.2017.

ASP-laina. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asp-laina.html#tab=ASP>. Luettu 22.4.2017.

Asuntolainan kilpailuttaminen 2017. Financer. Päivitetty 17.4.2017. <https://financer.com/fi/asuntolaina/asuntolainan-kilpailuttaminen/>. Luettu 19.8.2017.

Asuntolainan korkovähennys 2017. Verohallinto. Päivitetty 10.5.2017. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/ilmoita\\_itse\\_nama\\_vahennykse/asuntolainan\\_korkovahennys/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/ilmoita_itse_nama_vahennykse/asuntolainan_korkovahennys/). Luettu 3.9.2017.

Asuntolainan lainakatto. Asuntolaina. OP Ryhmä. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>. Luettu 5.8.2017.

Asuntolainan lyhennystavat. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat.html>. Luettu 20.8.2017.

Asuntolainan valtioneuvoston päätös 2016. Päivitetty 30.5.2016. [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/Asuntolainan\\_valtioneuvoston\\_paatös](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/Asuntolainan_valtioneuvoston_paatös). Luettu 22.4.2017.

Asuntolainat 2016. Finanssivalvonta. Päivitetty 1.7.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx#.U3L9eyjqmw>. Luettu 13.3.2017.

Asuntoon säästäminen 2016. Taloussuomi. Päivitetty 4.10.2016. <http://www.taloussuomi.fi/s%C3%A4%C3%A4st%C3%A4minen/asuntoon-s%C3%A4%C3%A4st%C3%A4minen>. Luettu 8.4.2017.

Behm, Karoliina 2017. Salkunrakentaja. Miten lainakatto vaikuttaa asuntolainan ottamiseen?. Päivitetty 7.2.2017. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/02/lainakatto-vaikuttaa-asuntolainan-ottamiseen/>. Luettu 5.8.2017.

Ensiasunnon ostajan opas. OP Ryhmä. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/asunnot/ensiasunnon-ostajan-opas?cid=151649966&srccid=151502233&srcpl=3>. Luettu 4.3.2017.

Euriborin kehitys. Summarum Media Oy. <http://www.summarum.fi/euribor-korko/>. Luettu 2.9.2017.

Finanssivalvonta. Todellinen vuosikorko koostuu koroista ja muista kuluista. Päivitetty 25.3.2014. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Korot/Pages/Default.aspx>. Luettu 2.9.2017.

Joustoa asuntolainan lyhennyksiin. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/joustoa-asuntolainan-lyhennyksiin.html>. Luettu 2.9.2017.

Kasvutuotto. Osuuspankki. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/tuottoa-saastoillesi/kasvutuotto?id=15124&srcpl=8>. Luettu 29.4.2017.

Kiinteäkorkoinen laina suojaa markkinakorkojen nousulta. Finanssivalvonta. Päivitetty 25.3.2014. [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Korot\\_nousevat.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Korot_nousevat.aspx). Luettu 3.9.2017.

Korkokatto. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/korkokatto.html#tab=Korkokatto>. Luettu 2.9.2017.

Korkotuki ASP-lainalle 2012. Valtionkonttori. Päivitetty 24.9.2014. [http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki\\_ASPlainalle](http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle). Luettu 8.4.2017.

Korot ja hinnat. OP Ryhmä. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>. Luettu 2.9.2017.

Korot, kulut ja lyhennystavat vaikuttavat kokonaiskustannuksiin. Finanssivalvonta. Päivitetty 25.3.2014. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Korot/Pages/Default.aspx>. Luettu 2.9.2017.

Korvausoikeus asuntoluotoissa 2014. KKV. Päivitetty 13.5.2014. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asuntolaina/>. Luettu 5.8.2017.

Käyttötili ja säästämistili 2015. Finanssivalvonta. Päivitetty 9.2.2015. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/Kayttotili/Pages/Default.aspx>. Luettu 8.4.2017.

Lainaa rakentamiseen. OP Ryhmä. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/rakennuslaina?id=20215&srcpl=8>. Luettu 13.3.2017.

Lainakatto 2016. Finanssivalvonta. Päivitetty 1.7.2016. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx#.U3L9eyjqmw>. Luettu 13.3.2017.

Lainalupaus 2017. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/lainalupaus.html>. Luettu 13.8.2017.

Lainan kilpailuttaminen kannattaa. Säästöpankki. <http://www.saastopankki.fi/lainan-kilpailutus-kannattaa>. Luettu 19.8.2017.

Lainan maksaminen. OP Ryhmä. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainan-maksaminen?id=20800&srcpl=8>. Luettu 19.8.2017.

Lainan maksaminen ja takaisinmaksun turvaaminen. OP Ryhmä. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>. Luettu 2.9.2017.

Lainasopimus 2013. Finanssivalvonta. Päivitetty 4.11.2013. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Lainasopimus/Pages/Default.aspx>. Luettu 6.5.2017.

Lehtiö, Sakari & Mekkonen, Jussi 2015. Harkitsetko ensimmäistä omaa asuntoa? Ko-keile laskurilla, kuinka ASP-tili toimii. Yle. Päivitetty 16.8.2015. [Http://yle.fi/uutiset/3-8227554](http://yle.fi/uutiset/3-8227554). Luettu 22.4.2017.

Luoton takaisinmaksuturva. OP Ryhmä. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/luoton-takaisinmaksuturva>. Luettu 2.9.2017.

Luukka, Teemu 2017. HS Talous. Korot ovat yhä alhaalla, mutta tilanne ei jatku ikuisesti – seitsemän vinkkiä asunovelalliselle: näin varaudut korkojen nousuun. Päivitetty 21.2.2017. [Http://www.hs.fi/talous/art-2000005097665.html](http://www.hs.fi/talous/art-2000005097665.html). Luettu 3.9.2017.

Lyhennystapa ja takaisinmaksu. Finanssivalvonta. Päivitetty 25.3.2014. [Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx). Luettu 20.8.2017.

Makkonen, Antti 2016. Asunto- ja kuluttajarahoitus. Talentum Media, Helsinki. Alma Talent Pro Verkkokirjahylly. [Http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/JABBHXHUG#kohta:Asunto-\(\(20\)ja\(\(20\)kuluttajarahoitus\(\(20](http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/JABBHXHUG#kohta:Asunto-((20)ja((20)kuluttajarahoitus((20). Luettu 6.5.2017.

Miten euribor määritellään? Summarum Media Oy. [Http://www.summarum.fi/euribor-korko/](http://www.summarum.fi/euribor-korko/). Luettu 2.9.2017.

Miten lainan korko muodostuu? Säästöpankki. [Http://www.saastopankki.fi/korot](http://www.saastopankki.fi/korot). Luettu 2.9.2017.

Mitä negatiivinen korko tarkoittaa? Negatiivinen viitekorko – näin se vaikuttaa sinun asuntolainasi. Asuntolaina. Päivitetty 22.4.2015. [Http://www.asuntolaina.org/negatiivinen-viitekorko-nain-se-vaikuttaa-sinun-asuntolainasi/](http://www.asuntolaina.org/negatiivinen-viitekorko-nain-se-vaikuttaa-sinun-asuntolainasi/). Luettu 14.10.2017.

Määräaikainen tuottotili. Osuuspankki. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/tuottoa-saastoillesi/maaraaikainen-tuottotili?id=15121&srcpl=8>. Luettu 29.4.2017.

Negatiivinen euribor. Nordea. Päivitetty 12.9.2014. <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/News-fi/2014/2014-09-12-negatiivinen-euribor-mita-siita.html>. Luettu 14.10.2017.

Niemi, Marja-Leena 2014. Luotto-oikeus. Luottotyytit, perintäprosessit ja takaisin-saanti. Talentum Media, Helsinki. Alma Talent Pro Verkkokirjahylly. [Http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/DAIBBXTBBAEC#kohta:LUOTTO-OI-KEUS\(\(20\)Luottotyytit%2C\(\(20\)perint\(\(e4\)prosessit\(\(20\)ja\(\(20\)takaisinsaanti\(\(20](http://verkkokirjahylly.almatalent.fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/DAIBBXTBBAEC#kohta:LUOTTO-OI-KEUS((20)Luottotyytit%2C((20)perint((e4)prosessit((20)ja((20)takaisinsaanti((20). Luettu 6.5.2017.

Oikeus maksaa luotto ennen sen erääntymistä 2014. KKV. Päivitetty 13.5.2014. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunto-kauppa/asuntolaina/>. Luettu 5.8.2017.

Oma säästöpankki 2016. [https://www.omasp.fi/sites/default/files/attachments/OmaSp\\_asp\\_A5\\_2016.pdf](https://www.omasp.fi/sites/default/files/attachments/OmaSp_asp_A5_2016.pdf). Luettu 22.4.2017.

Rahastosäästäminen pähkinänkuoressa. Säästöpankki. [Http://www.saastopankki.fi/ra-hastosaastaminen](http://www.saastopankki.fi/ra-hastosaastaminen). Luettu 8.4.2017.

Rahastosäästäminen. Aktia. <https://www.aktia.fi/fi/saasta-ja-sijoita/rahastot/saannollisen-rahastosaastaminen>. Luettu 6.5.2017.

Rakennuslaina. Aktia. <https://www.aktia.fi/fi/talon-rakentaminen>. Luettu 18.3.2017.

Rakennusluvan hakeminen 2015. Ympäristö. Päivitetty 22.7.2015. [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi\\_luvat\\_ja\\_ymparistovaikutusten\\_arviointi/Luvat\\_ilmoitukset\\_ja\\_rekisterointi/Maankayton\\_ja\\_rakentamisen\\_luvat/Rakennusluvan\\_hakeminen](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/Luvat_ilmoitukset_ja_rekisterointi/Maankayton_ja_rakentamisen_luvat/Rakennusluvan_hakeminen). Luettu 18.3.2017.

Rakentajan sivut 2017. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/rakentajan-sivut.html>. Luettu 13.3.2017.

Reinius, Joakim 2016. Miksi rahastosäästäminen on fiksua – 10+1 syytä. Päivitetty 2.6.2017. <https://taloudessa.fi/2016/06/miksi-rahastosaastaminen-on-fiksua-101-syyta/>. Luettu 8.4.2017.

Salomäenpää, Minna 2013. Pankit tarkkoina asuntolainojen vakuuksien suhteen. Päivitetty 10.7.2013. <https://yle.fi/uutiset/3-6725111>. Luettu 6.8.2017.

Suomen Pankki 2017. Euriborkorot kuukausittain. Päivitetty 31.8.2017. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/). Luettu 2.9.2017.

Säästäminen ja sijoittaminen 2017. S-Pankki. Päivitetty 26.4.2017. <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/2017/miksi-sinunkin-kannattaisi-saastaa-rahastoon--5-syyta/>. Luettu 22.7.2017.

Säästämiseen ja sijoittamiseen tarkoitetut tilit 2015. Finanssivalvonta. Päivitetty 9.2.2017. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/Kaytto-tili/Pages/Default.aspx>. Luettu 29.4.2017.

Takaus ja panttaus. Finanssivalvonta. Päivitetty 12.11.2012. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Takaus/Pages/Default.aspx>. Luettu 6.8.2017.

Taloussanommat 2017. Vanhakin asuntolaina kannattaa kilpailuttaa – 7 vinkkiä, joilla säästät rahaa. Päivitetty 26.6.2017. <http://www.is.fi/taloussanommat/oma-raha/art-2000005265623.html>. Luettu 19.8.2017.

Taloussuomi 2016. Asuntolainan lainakatto käytännössä. Päivitetty 30.07.2016. <https://www.taloussuomi.fi/lainat-ja-vipit/asuntolainan-lainakatto-kaytannossa>. Luettu 5.8.2017.

Tasaerälaina. Finanssivalvonta. Päivitetty 8.7.2015. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasaeralaina.aspx>. Luettu 20.8.2017.

Tasalyhennyslaina. Finanssivalvonta. Päivitetty 8.7.2015. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasalyhennyslaina.aspx>. Luettu 20.8.2017.

Tilastokeskus 2017. Pääkaupunkiseudulla suurimmat asuntovelat. Päivitetty 22.6.2017. [Http://tilastokeskus.fi/til/velk/2016/velk\\_2016\\_2017-06-22\\_tie\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/velk/2016/velk_2016_2017-06-22_tie_001_fi.html). Luettu 3.9.2017.

Vakuudet. OP Ryhmä. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/vakuudet?id=20700&srcpl=8>. Luettu 6.8.2017.

Varainsiirtovero 2017. Verohallinto. Päivitetty 10.5.2017. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon\\_ost/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/). Luettu 3.9.2017.

Vinkkejä ensiasunnon ostajalle 2017. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/vinkkeja-ensiasunnon-ostajalle.html>. Luettu 13.8.2017.

Virta, Jari 2015. Pörssisäätiö. Sijoitusrahasto-opas. Päivitetty 30.4.2015. [Http://www.porssisaatio.fi/blog/books/sijoitusrahasto-opas-2015/](http://www.porssisaatio.fi/blog/books/sijoitusrahasto-opas-2015/). Luettu 8.4.2017.



# **Opas asuntolainaa hakevalle**

Kristiina Paaso-Rantala





# Sisällys

Lukijalle	1
1. Ennen asuntolainan hakemista	2
1.1 Säästäminen	3
1.1.1 ASP-tili	3
1.1.2 Rahastosäästäminen	4
1.2 Talouden turvaaminen	4
2. Asuntolainahakemus	5
2.1 Asuntolainan kilpailuttaminen	6
2.2 Valmistautuminen asuntolainaneuvotteluun	6
3. Asuntolainahakemuksen jälkeen	8
3.1 Asuntolainan korot ja lyhennystavat	8
3.2 Asuntolainatuotteet	10
Lähteet	12

Lukijalle

Oman kodin hankinta tai oman kodin rakentaminen on suurimpia päätöksiä elämämme aikana. Asuntolainat ovat suuria ja laina-ajat pitkiä, joten lainan ottamiseen kannattaa valmistautua huolellisesti. Talous saattaa muuttua laina-aikana, joten säästäminen ja riskeiltä suojautuminen on tärkeä osa asuntolainan ottamista. Opas on jaettu kolmeen osioon: ennen asuntolainan hakemista, asuntolainan hakeminen ja asuntolainan hakemisen jälkeen.

Asuntolainan hakeminen on nykyään helpompaa verkkoneuvottelun ansiosta. Osa pankeista tarjoaa mahdollisuuden velkakirjojen sähköiseen allekirjoitukseen. Verkkoneuvottelun ansiosta asuntolainaneuvottelu ja allekirjoitus voidaan tehdä siellä missä lainan hakija haluaa. Pankeilla on kova kilpailu asuntolainan hakijoista, joten useat pankit tarjoavat lainalupaus. Lainalupaus on pankin lupaus lainan antamisesta. Lainalupaus sitoo vain pankkia ja se on voimassa tietyn ajan. Tämä antaa lisää mahdollisuuksia lainan hakijoille, joilla ei ole vielä kohdetta valmiina.

Oppaan tarkoitus on antaa vinkkejä asuntolainan hakijalle. Asuntolainan hakeminen alkaa oman talouden kartoittamisesta ja tulojen ja menojen arvioinnista. Opas sisältää muun muassa tulo- ja menoarvion. Lisäksi oppaassa on tietoa säästämisestä ja oman talouden turvaamisesta. Oppaassa kerrotaan myös, miten asuntolainahakemus tehdään.



Onnistuneita asuntolainaneuvotteluita toivottaen

*Kristiina Paaso-Rantala*  
Metropolia Ammattikorkeakoulu  
1.10.2017

## 1. Ennen asuntolainan hakemista

Asuntolainan hakeminen on hyvä aloittaa suunnittelulla. Suunnittelu aloitetaan tekemällä laskelmia omista tuloista ja menoista. Laskelmien tekemisessä auttaa pankkien Internet - sivuilta löytyvät tulo- ja menolaskurit. Laskelmien perusteella saa hyvän käsityksen siitä, kuinka paljon sinulla on varaa maksaa asuntolainan lyhennystä kuukaudessa. Omaa taloutta ei kannata laskelmoida liian tiukaksi, sillä säästäminen on tärkeää myös asuntolainan ottamisen jälkeen. Omat menot on hyvä laskea niin, että lyhennyksien ja muiden pakollisten menojen jälkeen joka kuukausi jää rahaa säästöön. Alla olevaan taulukkoon on laitettu esimerkkejä oman tulo- ja menoarvion tekemiseen. Tiedot voi syöttää suoraan taulukkoon ja tehdä laskelman.

Oman talouden tulo- ja menoarvio	Yhteensä €/kk
<b>Tulot</b> (Palkka, eläke, pääomatulot, muut)	
<b>Asumismenot</b> (Vuokra, vastike, sähkö, vesi, muut)	
<b>Ruoka ja auto</b> (Ruoka, auto, julkinen liikenne)	
<b>Vakuutukset</b> (Tapaturma, koti, auto, matka)	
<b>Terveys</b> (Terveystarkastus, lääkkeet)	
<b>Harrastukset</b> (Harrastukset, puhelin, televisio, lehdet)	
<b>Vapaa-aika</b> (Matkakulut, elokuvat, ravintolat)	
<b>Nykyisten luottojen kulut</b> (Luottokortit, lainat, osamaksusopimukset)	
<b>Tulot – menot</b> Kuinka paljon rahaa jää säästöön	

## 1.1 Säästäminen

Pankit vaativat nykyään lähes kaikilta hakijoilta omia säästöjä. Säästöt eivät kuitenkaan ole pelkästään pankkia varten, vaan niillä pystyy turvautumaan äkillisiltä muutoksilta. Omien säästöjen osuus vähentää myös otettavan asuntolainan määrää, joten asuntolainaa ei tarvitse ottaa niin paljoa. Säästäminen kannattaa aloittaa jo hyvissä ajoin, vaikka ei olisi ottamassa asuntolainaa lähitulevaisuudessa. Säästäminen on hyvä mitoittaa omalle taloudelle sopivaksi.

Säästämiseen on useita erilaisia vaihtoehtoja. Perinteisin säästämisen muoto on tilisäästäminen. Säästäminen kannattaa aloittaa tilisäästämisellä, vaikka säästötileillä on nykyään melko matalat korot. Matalien korkojen vuoksi tilisäästämisellä ei pääse nauttimaan säästämisen tuomasta tuotosta. Lisäksi säästötileiltä rahat ovat usein helposti saatavilla, joten pitkäaikainen säästäminen voi olla haasteellista. Melko yleinen säästömuoto on myös ASP-tilille säästäminen.

### 1.1.1 ASP-tili

ASP-tili eli asuntosäästöpalkkiotili on tili, jonka tarkoitus on tukea ensiasunnon hankintaa. ASP-tiliin on liitetty erilaisia ehtoja, joista osa ovat kaikille ASP-tilin avaajille samat ja osa ehdoista ovat pankin ehtoja, kuten pankkien määrittelemä lisäkoron suuruus. Säästämällä 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta voit hakea pankista ASP-lainaa. Alla olevaan taulukkoon on kerätty tietoa liittyen ASP-tiliin.

<b>Kuka voi avata ASP-tilin</b>	Kaikki 15 - 39 vuotiaat ensiasunnon ostajat.
<b>Minkä suuruisia talletuksia ASP-tilille tehdään?</b>	150-3000 euron talletus vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä.
<b>Mikä on ASP-tilin vähimmäissäästöaika?</b>	Vähintään 2 vuotta.
<b>Voiko ASP-tililtä nostaa rahaa?</b>	Sopimus purkautuu, jos tililtä nostaa varoja tai asunto hankitaan vastikkeellisesti ennenaikaisesti.
<b>Voiko ASP-tilin lopettaa milloin vain?</b>	ASP-tilin voi lopettaa milloin vain.
<b>Kuinka paljon ASP-tililtä saa korkoa?</b>	1 %, lisäksi pankista riippuen 2-4 % suuruinen lisäkorko.
<b>Kuinka paljon ASP-tilille täytyy säästää, että voi hakea ASP-lainaa?</b>	Vähintään 10 % asunnon hinnasta.
<b>Kuinka paljon ASP-lainaa voi saada?</b>	Helsinki 180 000 € Espoo, Vantaa ja Kauniainen 145 000 € Muut kunnat 115 000 €

### 1.1.2 Rahastosäästäminen

Rahastosäästäminen on hyvä ja monipuolinen säästömuoto. Rahastosäästämisen edut ovat riskien hajauttaminen sekä parempi tuotto kuin tilisäästämisessä. Sijoitusrahastot sisältävät useita erilaisia sijoituskohteita ja rahaston riskit perustuvat sijoitettuihin kohteisiin. Parempi tuotto perustuu puolestaan sisältyvään riskiin. Mitä enemmän rahasto sisältää riskiä, sitä enemmän rahasto usein tuottaa.

Säästämällä rahastoon säästäjä ostaa rahasto-osuuksia. Rahastosta voi halutessaan lunastaa varoja myymällä rahasto-osuuksia. Rahastosäästäminen on tarkoitettu pidempiaikaiseen säästämiseen. Säästämällä säännöllisesti usean vuoden ajan voi kartuttaa huomattavan alkupääoman asunnon hankintaa varten. Rahastosäästämisen voi aloittaa pienellä summalla ja summaa voi kasvattaa myöhemmin. Lisäksi rahastoja voi ostaa useita erilaisia ja erilaisella riskipitoisuudella.

### 1.1 Talouden turvaaminen

Mitä aikaisemmin säästämisen aloittaa, sitä enemmän säästöille kertyy tuottoa. Asuntolainan ottaminen voi usein kasvattaa asumisen kustannuksia lainan lyhennyksen ja vastikkeen vuoksi. Omakotitalossa lainan lyhennyksen lisäksi maksettavaksi tulee usein jätemaksut, lämmityskustannukset, verot, tiemaksut ja vakuutukset. Asuntolainaa varten tulee olla omia säästöjä, mutta talous tulee turvata myös lainan ottamisen jälkeen. Oma talous kannattaa suunnitella niin, että myös tulevaisuus on turvattu. Lisäksi äkillisiin menoihin olisi hyvä olla varakassa. Alla on kuvattu esimerkki, miten säästämällä voi turvata elämää ja äkillisiä menoja aina eläkeikään saakka.



Asuntolainahakemuksen tekeminen on nykyään helppoa ja nopeaa. Pankkien sivuilta voi jättää asuntolainahakemuksen, vaikka ei olisi kyseisen pankin asiakas. Hakemuksia kannattaa lähettää useaan eri pankkiin, jotta asuntolainatarjouksien vertailu on helpompaa. Hakemuksia on hyvä lähettää ainakin kolmeen eri pankkiin. Asuntolainahakemus voi olla pankista riippuen hieman erilainen. Hakemuksissa on kuitenkin samanlainen pääsisältö, josta löytyvät hakijan tulojen ja menojen arviointi sekä haettavan lainan tiedot. Alla on taulukko, jossa on listattu asioita, joita asuntolainahakemukseen tulee yleensä täyttää.

Tieto hakemukseen	Huomiot
<b>Hakijan/hakijoiden henkilötiedot</b>	Jos olet jo kyseisen pankin asiakas, niin kirjautumalla verkkopankkitunnuksilla verkkopankkiin, henkilötiedot tulevat lomakkeelle valmiiksi.
<b>Tiedot ostettavasta asunnosta (Myyntihinta, velaton hinta, sijainti)</b>	Jos et ole löytänyt vielä asuntoa tai olet hakemassa rakennuslainaa, pyydä pankista lainalupaus.
<b>Lainatarve (esim. Ostettavan asunnon myyntihinta – omat säästöt)</b>	Hakemuksessa saatetaan kysyä omaa arviota lainan kuukausierästä. Käytä apunasi asuntolainalaskuria.
<b>Vakuudet (Omaa varallisuutta, valtiontakaus, henkilötakaus, toisen henkilön varallisuus)</b>	Jos lainatarve on 200 000 euroa, pankit laskevat vakuusarvoksi noin 70 % (140 000 e). Tässä tapauksessa lisävakuuksia vaaditaan 60 000 euroa.
<b>Elämäntilanne (Asuminen, puoliso ja lapset, työsuhde)</b>	Tässä kohdassa kysytään talouteesi kuuluvat henkilöt, kuten puoliso ja lapset. Lisäksi siviilisääty ja asevelvollisuus.
<b>Tulot ja muu varallisuus (Netto- ja bruttopalkka, pääomatulot, tuet, eläke ja muu varallisuus)</b>	Valmistaudu ottamaan palkkalaskelmat tai oman yrityksesi verotuspäätös mukaan neuvotteluun.
<b>Menot (Asumismenot, lainanhoitomenot, vapaa-aika, ruoka, vakuutukset)</b>	Menojen arvioinnissa kannattaa käyttää pankkien tulo- ja menolaskuria. Lisäksi menoja on hyvä laskea omista tilitapahtumista, näin arvio on mahdollisimman realistinen.

## 2.1 Asuntolainan kilpailuttaminen

Kun pankit vastaavat asuntolainahakemukseen antamalla oman ehdotuksen asuntolainasta ja tarvittavista vakuuksista, on hyvä keskittyä lainan kuluihin. Korkokulujen lisäksi kannattaa ottaa huomioon lainan muut kustannukset, kuten avausmaksut, lainan hoitomaksut, tilinhoitomaksut ja mahdolliset laskutuslisät. Vertailu on helpompaa, kun olet saanut tarjouksia useammasta pankista. Kustannuksia vertaillessa on hyvä kiinnittää huomiota hintoihin, sillä niihin voi vaikuttaa pankkien kanta-asiakas edut. Alla on taulukko, jossa on vertailtu neljän eri pankin asuntolainan kokonaismäärää. Esimerkissä on käytetty pääkaupunkiseudun asuntolainaa, 85 000 euron laina 15 vuoden laina-ajalla.

Pankki	Tod.kok.korko, %	Marg, %	Muut kulut, €	Viitekorko	Kokonaismäärä, €
<b>S-Pankki</b>	1,12	1,00	805	eur 12 kk	92 374,66
<b>Op Helsinki</b>	1,32	1,20	754	eur 12 kk	93 675,75
<b>Hypo</b>	1,00	0,85	946	eur 12 kk	91 509,93
<b>Nordea</b>	1,32	1,20	754	eur 12 kk	93 675,75

## 2.2 Valmistautuminen asuntolainaneuvotteluun

Asuntolainaneuvotteluun kannattaa valmistautua mahdollisimman hyvin, jotta tapaaminen on tehokas ja lisäksi jää aikaa myös askarruttaville kysymyksille. Nykyään pankit tarjoavat asiakkailleen verkkoneuvottelua. Verkkoneuvottelu tarkoittaa, että lainan hakija tai hakijat kirjautuvat verkkopankkiin ja neuvottelija liittää hakijan mukaan neuvotteluun. Materiaali näytetään reaaliaikaisesti tietokoneen näytöltä ja hakija sekä neuvottelija puhuvat puhelimesta tapaamisen aikana. Verkkoneuvottelu on tehokas tapa hoitaa lainaneuvottelu, sillä hakijalla ei mene aikaa matkustamalla pankkiin. Seuraavalla sivulla on muistilista asuntolainaneuvotteluun menevälle, siihen voi laittaa omia merkintöjä. Jos asuntolainaneuvottelu tehdään perinteisesti pankissa, voit tarvita mukaasi esimerkiksi:

- Voimassa oleva henkilöllisyystodistus
- Viimeisin palkkalaskelma ja tiedot mahdollisista lainoista
- Jos olet yrittäjä, viimeisin verotuspäätös
- Alustavat tiedot ostettavasta kohteesta sekä tietoa lisävakuudesta

Valmistautuminen asuntolainaneuvotteluun	Hoidettu
Tee tulo- ja menoarvio ja ota se mukaan neuvotteluun.	
Mieti valmiiksi, kuinka paljon kuukaudessa voit käyttää lainojesi maksuun sekä kuinka paljon voit säästää.	
Kerää tiedot nykyisistä lainoista ja korttiluotoista sekä mahdollisista takauksista.	
Kartoita kaikki säästösi ja laske, kuinka paljon voit käyttää säästöjäsi asunnon ostoon.	
Jos ostettava kohde on tiedossa, ota asunnon myyntiesite mukaan, josta löytyvät kohteen tiedot, kuten koko, sijainti ja hintaluokka.	
Jos haet rakennuslainaa, tee kustannusarvio valmiiksi ja ota mahdolliset suunnitelmat tulevasta talosta mukaasi, kuten piirustukset, kartta ja tontin tiedot.	
Jos et ole kyseisen pankin asiakas, ota palkkatodistus sekä muutaman kuukauden tiliotteet mukaasi. Pankki ilmoittaa tarvittavat dokumentit ennen neuvottelua.	
Jos haet lainaa esimerkiksi puolisesi kanssa, molemmilta hakijoilta tarvitaan palkkatodistukset, tilitapahtumat ja tiedot lainoista.	
Varaa riittävästi aikaa ennen neuvottelun alkua. Kerää kaikki tarvittavat dokumentit sekä mieti askarruttavia kysymyksiä. Varaa riittävästi aikaa myös itse asuntolainaneuvotteluun.	



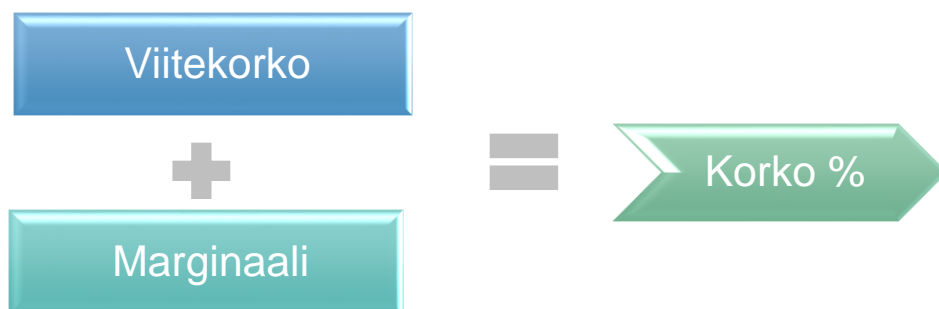
### 3 Asuntolainahakemuksen jälkeen

Tässä osiossa tutustutaan erilaisiin korkoihin, asuntolainan lyhennysvaihtoehtoihin sekä erilaisiin asuntolainatuotteisiin. Asuntolainaa hakiessa kannattaa miettiä minkälaista lainaa omilla tuloilla pystyy lyhentämään. Lainan lyhennyksen lisäksi on tärkeää, että pystyy myös säästämään. Laina-ajat ovat usein 20 vuotta, joten siinä ajassa omassa taloudessa voi tapahtua merkittäviä muutoksia. Oma maksukyky voi heikentyä työtilanteen muuttuessa. Sinkkotaloudessa on vain yksi palkansaaaja, joten oman talouden turvaaminen on tärkeää, jos palkkatulot muuttuvat. Lainalaskureiden avulla pystyt laskemaan, miten kuukausierä muuttuisi, jos esimerkiksi lainan korot nousisivat.

Pankit tarjoavat erilaisia asuntolainatuotteita, jotka turvaavat talouttasi korkojen nousulta tai arjen äkillisiltä muutoksilta. Korkojen nousulta voi suojautua, esimerkiksi korkokatolla tai kiinteällä korolla. Pankeilla on myös erilaisia vakuutuksia, joilla voi turvata asuntolainan takaisinmaksun yllättävän tilanteen sattuessa. Asuntolainaa ottaessa on hyvä muistaa myös omat vakuutukset. Pysyvän työkyvyttömyyden tai puolison kuoleman varalta on hyvä ottaa vakuutus, jotta suuri asuntolaina ei jää yhden maksettavaksi.

#### 3.1 Asuntolainan korot ja lyhennystavat

Asuntolainaan liittyy oleellisesti lainan korot ja lyhennystapa. Suomessa käytetään yleisimmin pankkien yhteiset Euribor-korot. Lainasumma sidotaan tiettyyn viitekorkoon. Asuntolainoissa tyypillisin viitekorko on 12kk Euribor-korko. Euribor-koroista 12kk Euribor-korko on pisin pankkien myöntämistä Euribor-koroista. Euribor-koron edessä oleva kuukausi tarkoittaa, kuinka usein korko määräytyy. 12kk Euribor määräytyy kerran vuodessa. Asuntolainaa kilpailuttaessa pankkien marginaali on yksi tärkeä asia, johon kannattaa kiinnittää huomiota. Asuntolainan korko prosentti määräytyy viitekorosta ja pankin marginaalista.



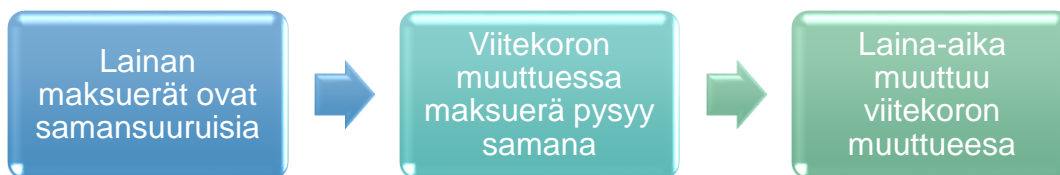
Asuntolainaa voi lyhentää monella eri tavalla. Lyhennystapaa valitessa tulee miettiä, miten se voi vaikuttaa omaan talouteen. Lyhennystapoja on kolme: annuiteetti, kiinteä tasaerä ja tasalyhennys. Lyhennystavan valintaan vaikuttaa se, että haluatko laina-aikasi pysyvän samana koko laina-ajan vai onko tärkeämpää, että jokainen kuukausierä on saman suuruinen.

Annuiteettilyhennys tarkoittaa, että kuukausierä sisältää lainapääoman lyhennyksen sekä korkokulut. Kuukausierän suuruus muuttuu viitekoron muuttuessa. Annuiteettilyhennyksessä laina-aika pysyy samana. Tasaerälyhennys on lyhennystapa, jossa jokainen kuukausierä sisältää lainapääoman ja korkokulut. Kuukausierän suuruus pysyy koko laina-ajan samana. Viitekoron muuttuessa kuukausierä pysyy samana, mutta laina-aika muuttuu. Tasalyhennys lyhennystapa, jossa lainapääomaa maksetaan saman suuruisina erinä. Kuukausierän suuruus muuttuu viitekoron muuttuessa. Tasalyhennyksessä laina-aika pysyy samana.

### **Annuiteetti**



### **Tasaerä**



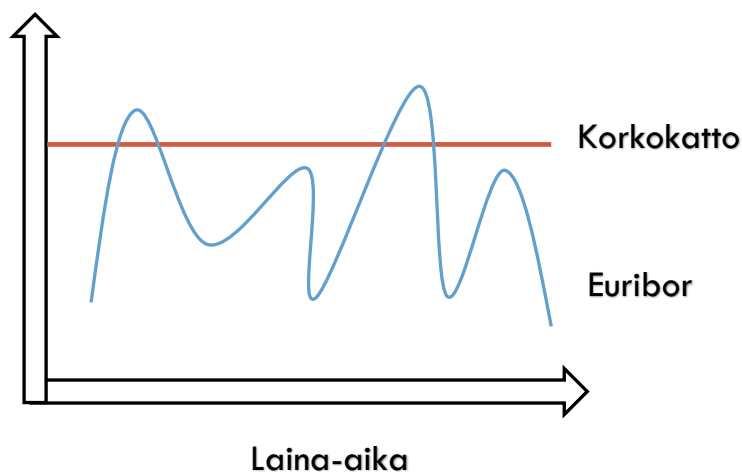
### **Tasalyhennys**



### 3.2 Asuntolainatuotteet

Korkojen nousua vastaan on olemassa erilaisia korkosuojauksia. Oman talouden arviointia tehdessä on hyvä laskea kuukausierän suuruus korkealla korolla. Lainalaskuria apuna käyttäen saa helposti selville kestääkö oma talous, esimerkiksi kuuden prosentin korkoa. Laina kannattaa mitoittaa niin, että lainanhoitomenot eivät ylitä 35 prosenttia tuloistasi. Asuntolainan voi suojata korkojen nousulta, esimerkiksi korkokatolla. Korkokatto tarkoittaa, että asuntolainan korolle määritellään tietty katto, jonka yli korko ei nouse. Korkokatosta hyötyy korkojen noustessa, mutta myös silloin, kun yleinen korkotaso laskee.

Kiinteällä korolla voi myös suojata asuntolainan korkojen nousulta. Kiinteä korko tarkoittaa, että lainan korko on tietyllä korkojaksolla aina sama. Kiinteällä korkojaksolla asuntolainan kokonaiskorko ei muutu. Pankit tarjoavat kiinteää korkojaksoa 3 - 15 vuoteen pankista riippuen. Kiinteän koron voi ottaa myös puolelle lainamäärästä. Alla esimerkki korkokatosta.



Asuntolainallesi on määriteltty viitekoron maksimitaso. Viitekorko ei nouse sovitun tason yli.

Asuntolainan laina-aika voi pidempi, kuin korkokaton aika. Korkokatto on tärkeä laina-ajan alussa, kun korot ovat suurimmillaan.

Viitekorko seuraa Euribor-korkoa. Korkokatto tarjoaa hyötyä, kun viitekorko on korkokaton alapuolella.

Asuntolainaan voi liittää myös muita asuntolainatuotteita, kuten joustavuutta asuntolainan lyhennyksiin ja erilaisia turvia lainan takaisinmaksuun. Jokaisella pankilla on erilaisia asuntolainan turvaamiseen tarkoitettuja tuotteita, joihin voi tutustua pankkien Internet -sivuilla ennen asuntolainaneuvottelua. Pankista kannattaa kysyä, mitkä ovat erilaisten korkosuojausten ja muiden asuntolainatuotteiden kustannukset. Pankit tarjoavat myös vakuutuksia takaisinmaksun turvaamiseksi sekä erilaisten tapaturmien ja kuoleman varalta. Asuntolainaa hakiessa on hyvä huomioida, miten mahdolliset takaajat ovat turvattu.

Pankit tarjoavat myös erilaisia lainan lyhennykseen liittyviä tuotteita. Niiden tarkoitus on antaa lainan maksajalle vapautta ja enemmän liikkumavaraa talouteen. Erilaiset tuotteet tarjoavat lainan maksajalle mahdollisuuden muuttaa lainan tietoja kesken laina-ajan. Esimerkiksi maksuerän suuruus, lyhennysvapaan kuukauden pitäminen tai maksupäivän muuttaminen on mahdollista. Näistä asioista kannattaa keskustella asuntolainaneuvottelussa, sillä nämä muutokset ovat yleensä maksullisia.



## Lähteet

Asuntolaina. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>. Luettu 27.9.2017.

Asuntolainahakemus. [https://online.s-pankki.fi/ebank/credits/application/loan/apply-loan-housing.ds?execution=e1s1&type=BUY\\_NEW](https://online.s-pankki.fi/ebank/credits/application/loan/apply-loan-housing.ds?execution=e1s1&type=BUY_NEW). Luettu 27.9.2017.

Asuntolainalaskuri. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/laske-asuntolainalaskurilla-paljonko-maksat-lainaa-kuukaudessa.html>. Luettu 29.9.2017.

Asuntolainalaskuri. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/lainalaskurit/lainalaskuri/>. Luettu 27.9.2017.

Asuntolainan riskit.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Default.aspx>. Luettu 28.9.2017.

Asuntolainatuotteet.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx>. Luettu 28.9.2017.

Korkojen nousu alkaa pelottamaa. <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005245300.html>. Luettu 29.9.2017.

Korkokatto. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/korkokatto.html>. Luettu 28.9.2017.

Lainahakemus. <https://danskebank.fi/sinulle/tyokalut/lainahakemus>. Luettu 29.9.2017.

Lainalaskuri. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lainalaskuri?credit=1>. Luettu 27.9.2017.

Lyhennystavat.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>. Luettu 20.9.2017.

Onko sinulla iso asuntolaina? <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005242198.html>. Luettu 29.9.2017.

Rahastot. <https://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/Saasta-ja-sijoita/rahastot/Pages/Rahastot.aspx>. Luettu 20.9.2017.

Säästäminen ja sijoittaminen. <https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/>. Luettu 29.9.2017.

Säästämisen tilit. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/saastot/saastamisen-tilit/asp-tili.html>. 24.9.2017.

Tilisäästäminen. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/tilisaastaminen>. 27.9.2017.

Tulo- ja menoarvio. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/tulo-ja-menoarvio.html>. Luettu 28.9.2017.

Vanhakin asuntolaina kannattaa kilpailuttaa. <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005265623.html?ref=rss>. Luettu 29.9.2017.

Kuva 1, kansikuva. Pixabay.

<https://pixabay.com/fi/p%C3%A4iv%C3%A4m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4-treffii-ilta-pari-y%C3%B6-2491372/>.

Kuva 2, sivu 1. Pixabay. <https://pixabay.com/fi/miesten-naisten-vaatteet-nainen-2425121/>.